УДК 528.4:55:574+332

В.А.Максимов
Восточно-Казахстанский технический ун-т, Усть-Каменогорск, Казахстан

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ И ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Представлены результаты исследований по проблеме оценки городских земель для целей налогообложения и продажи. Предложен комплексный (комбинированный) метод оценки недвижимости.

The results of studies on a problem of an estimation of urban grounds for the purposes of the taxation and sale are introduced. The all-up (combined) method of an estimation of the real estate is proposed.

Основной вопрос социально-экономических преобразований – отношение к собственности. Переход к рыночной экономике означает вовлечение всех материальных ресурсов в капиталистический оборот. При этом меняется понятие стоимости вообще и недвижимого имущества в частности. Земля, неразрывно связанная с недвижимостью (зданиями, сооружениями) и сама как имущество, реально становится предметом экономических отношений и объективно обретает стоимость.

Кадастровая оценка недвижимости – это оценка для целей налогообложения и продажи (выкупа) принадлежащих государству и муниципальным органам ресурсов и имущества. Стоимость недвижимого имущества включает две составляющие: стоимость созданного на земле человеком и стоимость самого земельного участка, которая и является *дифференцирующим* фактором ставок продажи и налоговых ставок. Оценка имущества, созданного человеком, не представляет сложности. Научной проблемой является кадастровая оценка земель в составе этого имущества и земель как имущества, подлежащего продаже или налогообложению. Суть проблемы в том, что земля в СССР была собственностью государства (формально народа) и не имела рыночной стоимости. Земельный рынок только формируется, законодательно он весьма ограничен, но даже и в этих условиях предложение сейчас слишком превышает спрос, поэтому кадастровая оценка земель в системе государственного управления имеет политическое значение: оценочная стоимость должна адекватно отражать состояние рынка. Если цены на землю и налоговые ставки занижены – это неизбежно ведет к спекуляции: доходы с государственного ресурса распределяются не по назначению, становятся источником нетрудовых доходов чиновников и «предприимчивых» людей. Чрезмерно высокие цены и ставки налогов сокращают рыночный оборот и производство, поскольку спрос на рынке определяется не потребностью, а возможностью, покупательной способностью.

Кадастровая оценка земель является фундаментом налоговой системы. Налоги – регулятор отношений землепользователей с государством. При правильной

организации налоговой системы – это в основном плата за лучшие пространственные и другие природные, а также экономические условия, не связанные с затратами собственника недвижимого имущества (дифференциальная рента I), и в значительно меньшей степени – плата со стоимости вложенного капитала на создание недвижимого имущества (дифференциальная рента II). Популярно регламентированные по такому принципу и жестко фиксированные ставки налогов стимулируют вложения в недвижимость.

Земля в сельском и лесном хозяйстве выступает как средство производства (предмет труда и средство труда). В других отраслях народного хозяйства – в промышленности, на транспорте – земля необходима как пространственный базис; в заповедниках, национальных парках она имеет рекреационное назначение, т.е. ее можно условно рассматривать как средство производства. В зависимости от функционального назначения земель различают и подходы к их оценке. Но в любом случае следует иметь в виду, что земель, не опосредованных трудом, т.е. не имеющих стоимости, сейчас практически нет. Топографические, геологические, почвенные съемки, биологические, экологические и другие исследования – это все общественно необходимые затраты, вложенные в землю. Иначе говоря, земля объективно имеет не только потребительную стоимость, но и цену.

В мировой практике оценки недвижимости существует три методических подхода [1, 3]:

- затратный;
- доходный (капитализации дохода);
- прямого анализа продаж (сравнительных продаж, рыночного подхода, рыночной информации).

Первый метод основан на принципе оценки овеществленных общественно необходимых затрат с учетом амортизации (износа):

$$C = C_0 K_0 + C_b K_n K_b, \qquad (1)$$

где C – цена недвижимого имущества (в том числе земельного участка); C_0 – затраты на строительство (воспроизводство или замещение) объектов недвижимости – зданий и сооружений; C_b – базисные затраты – на освоение земель, развитие инфраструктуры; K_n – комплексный коэффициент влияния различных факторов на стоимость создания инфраструктуры; K_0, K_b – соответствующие коэффициенты износа.

Этот метод в чистом виде на рынке широкого практического распространения не получил по ряду причин объективного свойства. Необходимый уровень затрат на освоение и эксплуатацию земель худшего качества всегда выше, т.е. чем хуже земля – тем выше ее стоимость. Затраты, определяемые балансовым способом, во времени не сопоставимы из-за различия в развитии производительных сил. Расчетный (нормативный) способ оценки затрат позволяет устранить этот недостаток, но в любом случае средства, вложенные в земли даже одинакового качества, в зависимости от местоположения земель, окупаются по-разному. В практике не существует сколько-нибудь удовлетворительного способа оценки амортизации земельных ресурсов. Очень сложно затратным методом оценить природные, экологические и другие достоинства (и недостатки) земельных участков. И все же для решения частных задач затратный метод находит применение, например: при оценке средств, вложенных в землю (незавершен-

ного производства), долевого участия при разделе недвижимости и т.д.

Затратный метод (особенно на нормативной основе) сравнительно прост в реализации и, очевидно, поэтому, а также за неимением времени он был принят в Казахстане за основу при разработке ставок продажи земель в пользование, во владение и налоговых ставок для населенных пунктов. Он был использован и при разработке нормативов по определению потерь сельскохозяйственного производства в связи с изъятием земель для различных государственных и общественных нужд. Однако сейчас этот подход следует незамедлительно менять и вследствие вышеперечисленных недостатков, и потому, что он метафизичен по своей сути – не отражает перспектив использования земель, развития земельных отношений, т.е. конъюнктуры и перспектив рынка. Как показали первые же аукционы, рыночная стоимость престижных земельных участков более чем на порядок выше расчетной, а на непрестижные – нет спроса вовсе. Это означает экономический перекос в использовании и расходовании главного государственного ресурса в системе налогообложения, следовательно, в целом в политике формирования бюджета, которая должна быть адекватна состоянию рынка.

Наибольший интерес с позиции покупателя представляет доходный (рентный) метод оценки недвижимости. При всем его многообразии и сложности всевозможных конструктивных построений идея этого метода проста: тот, кто покупает землю, надеется, и вправе, получить с нее доход не меньший, чем если бы положил деньги в банк, т.е. цена имущества определяется, исходя из его доходности:

$$C = D / R, \qquad (2)$$

где D – чистый доход (рента); R – коэффициент капитализации.

На этой простой формуле основана очень сложная теория оценки недвижимости. Достаточно сказать, что существуют десятки способов и приемов оценки чистого дохода в зависимости от целевого назначения имущества, состояния экономики, финансовой политики и т.д. Коэффициент капитализации в экономической и финансовой терминологии определяется как ставка дохода на инвестиции, но в терминах оценки недвижимости он включает в себя понятия дохода на капитал (текущей отдачи и конечной), а также возврата капитала (возмещения). Теоретически коэффициент капитализации для текущего дохода должен прямо или косвенно учитывать следующие факторы:

- компенсацию безрисковых, ликвидных инвестиций;
- компенсацию за риск;
- компенсацию за низкую ликвидность;
- компенсацию за инвестиционный менеджмент;
- поправку на прогнозируемое повышение или снижение стоимости актива.

Безрисковой ставкой можно считать банковский процент, гарантированный государством в условиях устойчивой экономики. Риск считается низким, когда арендатор надежный, ликвидность зависит от покупательной способности и спроса. Затраты на инвестиционный менеджмент связаны с необходимыми управленческими и организационными мероприятиями. Поправка в ставку (коэффициент капитализации) за прогнозируемое повышение стоимости в принципе имеет тенденцию к повышению –

земля ограничена, но сейчас этот ресурс на рынке в избытке превышает спрос.

Финансовая система государств СНГ и законодательная основа в этой области, в силу объективных обстоятельств, сейчас такова, что риск на инвестиции неимоверно велик, юридических гарантий безрисковых вложений практически нет, а те, что есть, – не реализуются, вероятность повышения уровня ликвидности земель невелика. Это усугубляется еще и тем, что административный механизм реализации и оформления купли-продажи невероятно усложнен: оформление права пользования на землю нередко стоит дороже, чем сам участок. Прогнозировать повышение стоимости избыточного товара в условиях кризиса некорректно. Иначе говоря, если сегодня оценить земельные ресурсы населенных пунктов доходным методом, их стоимость будет объективно занижена, а это чревато негативными предпосылками (спекуляция при продаже, на аренде и т.д.)

Из вышеизложенного вывод один – использование доходного метода в качестве технологической основы оценки недвижимости на государственном уровне в условиях становления рынка недопустимо уже потому, что понятие доходности для многих отраслей общественного производства – вообще далекая перспектива, а капитализация дохода напрямую зависит от продолжительности периода его получения. Кроме того, чтобы выполнить ценовое зонирование территории населенного пункта, например, для целей налогообложения, пришлось бы исследовать, распланировать, а затем жестко нормативно регламентировать функциональное назначение каждой пяди земли. Но, не говоря уже о сложности такого мероприятия, это не рыночный подход.

И все же следует отметить, что возможности и перспективы использования этого способа есть: независимые экспертные оценки залогов, оценка земель сельскохозяйственного использования, например, где достаточно кадастровой информации о их доходности, условиях реализации продукции и т.д., – но, очевидно, не в качестве стратегического инструмента государственного регулирования земельных отношений.

Метод прямого анализа продаж применяется для оценки недвижимости при наличии информации о недавних сделках. Он основан на принципе замещения – покупатель или инвестор ориентировочно знает цены в этом районе и не имеет намерения во что бы то ни стало купить именно данный объект. Формально технология оценки конкретного участка может быть реализована путем интерполяции или экстраполяции оценочных значений прошлых продаж в пространстве и во времени:

$$C = (C_0 + d_c d_s / S_0) K_w, \qquad (3)$$

где C_0 – исходное, меньшее значение стоимости; d_c – приращение стоимости (разность исходных значений); S_0 – расстояние между исходными объектами анализа; d_s – расстояние от исходного объекта до оцениваемого; K_w – коэффициент, отражающий тенденцию (тренд) изменения во времени цен на объекты недвижимости в этом районе.

Имея информацию о продажах достаточной плотности в пространстве и во времени, можно, используя метод ближайшего соседства Кларка – Эванса [2], моделировать на ЭВМ различные конструктивные построения в виде схем, карт, объемных макетов и даже прогнозировать рыночную ситуацию. Хорошие результа-

ты для целей ценового зонирования получаются и на основе кластерного анализа, для целей налогообложения можно применять корреляционно-регрессионный анализ. Метод сравнительного анализа не случайно называется также методом рыночной информации – в этом его суть и в этом вся сложность его использования сегодня. Земельный рынок еще только формируется, тенденции его развития едва обозначились, поэтому применить этот подход в качестве технологической основы кадастровой оценки недвижимости в Республике сейчас не представляется возможным. Тем более, что даже в условиях стабильной экономики и при наличии необходимой информации этот метод требует очень больших затрат труда, времени и средств, а задача требует немедленного решения.

Оценку недвижимого имущества для целей налогообложения и продажи можно выполнить на основе разработанного с учетом реальной экономической ситуации *комплексного* (*комбинированного*) подхода, применяя арсенал способов и приемов всех вышеназванных методов. Комплексный метод – это результат теоретического анализа становления рынка и практических исследований в восьми городах Республики, в ходе которых была выявлена и реализована на практике возможность использовать затратный подход, устранив его главные недостатки, т.е. разработав методику оценки природных, экологических и пространственных особенностей земель другими методами.

Суть комбинированного метода коротко заключается в следующем: средства, вложенные в землю, и стоимостные параметры факторных признаков оцениваются затратным методом; престижность и пространственные коэффициенты земельно-оценочных районов – методами рыночного подхода и капитализации дохода соответственно. Также различными методами определяются и другие факторы оценки. Рыночная стоимость определяется на основе комплексного многофакторного корреляционно-регрессионного анализа. При этом следует учитывать:

- пространственно-планировочное районирование;
- стоимость освоения земель;
- стоимость проектно-изыскательских работ;
- затраты на создание инженерно-транспортной инфраструктуры (водоснабжение, канализация, энергоснабжение, связь, транспортная сеть и т.д.);
- стоимость объектов соцкультбыта, рекреации, планируемые капитальные вложения на развитие инфраструктуры;
- социально-бытовое обеспечение;
- характер застройки (отдельно жилой и производственно-складской);
- физические свойства земли (ландшафт, рельеф, геологическое строение, растительный покров);
- экологическое состояние воздуха, воды, почвы;
- характер расселения;
- архитектурно-планировочные, рекреационные, эстетические и другие достоинства районов.

Предлагаемый набор факторных признаков может быть при необходимости расширен – система представляется открытой. Если необходимая информация по всем показателям репрезентативна, точна и надежна, оценку земель можно осуществлять на ЭВМ с использованием экономико-математических методов.

Факторные признаки оценки земель комбинированным методом условно подразделяются на три группы:

• стоимостные – градостроительные затраты;

• физические – географические условия;

• относительные – качественные характеристики.

Показатели общественно необходимых градостроительных затрат, непосредственно «вложенных в землю»: на исследования, изыскания, проектирование, освоение территории, строительство транспортных сетей, инженерных коммуникаций и развитие социальной инфраструктуры, – являются *базисными.* Эти затраты при оценке земель комплексным методом относятся непосредственно на стоимость. К стоимостным показателям относятся также затраты на застройку и обустройство жилой и производственной зон, но их влияние на стоимость земель опосредованное и неоднозначное. Кстати, как факторные признаки они могут быть представлены и в физическом выражении – показателями плотности застройки. В последнее время этот подход оказался предпочтительнее – он проще и дешевле, а полученные результаты качественно не уступают стоимостным.

Градостроительные затраты оцениваются в стоимостном выражении в сопоставимых ценах по материальным балансам или укрупненным нормативам.

Комплексные географические показатели, отражают:

• *инженерно-геологические условия* пригодности территории населенных пунктов для застройки (рельеф земной поверхности, физико-механические свойства грунтов, характер залегания и простирания грунтовых вод, геологические процессы);

• *экологическое состояние* земельно-оценочных районов (степень загрязнения почвы, атмосферы, поверхностных и подземных вод);

• *пространственно-ландшафтные* параметры (расположение земельно-оценочных районов по отношению друг к другу, к социально-культурным, рекреационным центрам, наличие и положение открытых водоемов, естественных лесных массивов и парков, экспозиция, высота над уровнем океана и т.д.);

• *социальные характеристики* (плотность населения, структура расселения по национальному и половозрастному составу);

• *плотность застройки* (раздельно по жилой и производственно-складской зонам, а в жилой зоне выделяя еще жилую и нежилую застройку).

Географические условия оцениваются по отдельным параметрам в абсолютном выражении, а затем представляются в виде комплексных показателей интегративного влияния совокупности факторов на базисные затраты, престижность и стоимость земель.

Комплексные коэффициенты инженерно-геологических условий, а также пространственного положения оценочных районов являются *базисными показателями.* Они непосредственно умножаются на *базисные* затраты, а влияние всех остальных показателей сказывается на стоимости (и определяется) опосредованно.

Качественные параметры престижности районов в целом или по отдельным признакам выражаются в относительных показателях. Они определяются методами

социологического анализа или экспертных оценок.

Перспективы развития предлагаемого теоретического подхода оценки недвижимости заложены в самой методике: все факторы оценки формализованы – это позволяет широко использовать экономико-математические методы и модели для автоматизированной обработки и систематизации кадастровой информации, различного рода прогнозов, конструктивных построений и при создании электронных геоинформационных систем. Открытый характер оценочной структуры позволит, по мере развития рыночных отношений и накопления кадастровой информации, расширить возможности использования других методов, в частности сравнительного анализа продаж, для оценки результативных показателей. При этом может поменяться технология расчета базисных показателей. Шире можно будет применять доходный метод, как для оценки отдельных факторных признаков, так и для результативных показателей стоимости в практике независимой экспертизы и частной оценки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. *Попов Г.В.* Основы оценки недвижимости. М.: Экономика, 1995.

2. *Тайн П.* Методы географических исследований / П.Тайн, П.Ньюби. М.: Прогресс, 1977.

3. *Фридман Д.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимой собственности: Пер. с англ. / Д.Фридман, Н.Ордуэй. М.: Дело, 1997.