

Части рыночной стоимости, относимые на компоненты объектов недвижимости

В.Н.Мягков Д.Д.Кузнецов (НМСО СПб)



ПОСТАНОВКА ЗАДАЧИ

Оценка отдельных компонент объекта недвижимости

Согласно законодательству РФ права собственности на земельные участки и расположенные на них строения (здания, сооружения, встроенные помещения, включая встроенные машиноместа) оформляются, регистрируются и передаются по отдельности.

Такое положение не соответствует рыночным отношениям. Где, как правило, цены предложения относятся к единому объекту недвижимости с явным наличием земельного участка (ИЖС, производственное или складское здание, ТРЦ), или с неявным (квартира, встроенные помещения). Тем не менее, **законодательство РФ различает земельный участок и расположенное на нем строение как разные объекты государственной регистрации, кадастрового учета и налогообложения.**

Соответственно, в РФ (и в некоторых других странах с отдельным учетом земельной собственности и собственности на строения, как Италия, Япония) **кадастровая стоимость оценивается отдельно для земельного участка и отдельно для расположенных на нем объектов недвижимости.**

Практические задачи разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Разверстать – распределить ресурс в соответствии с произведёнными расчётами, по какому-либо признаку, пропорционально или как придется

- ❑ при оформлении сделок с объектами капитального строительства, включающих земельный участок или его часть (права собственности на землю и строения учитываются и регистрируются в РФ отдельно, соответственно, сделки с ними оформляются по отдельности);
- ❑ для целей бухгалтерского учета (здание, строение амортизируется, а земля - нет);
- ❑ в кадастровой оценке и при ее оспаривании налогоплательщиками
- ❑ при судебных спорах между инвесторами - собственниками разных компонент (один инвестор приобрел землю, второй - финансировал строительство);
- ❑ в затратном подходе при оценке недвижимости;
- ❑ при страховании и ипотечном кредитовании объектов недвижимости;
- ❑ при отдельном финансовом учете отдельных компонент недвижимости с разным сроком плановой эксплуатации (замены конструктивных элементов, обоснование текущего и капитального ремонта);
- ❑ для учета изменений долей компонент рыночной стоимости с течением времени (мониторинг)
- ❑ при оценке рыночной и иных видов стоимости компонент объектов незавершенного строительства.

Что такое ЗЕМЛЯ в законодательстве РФ и в оценке

Слово «земля» в русском языке имеет шесть разных значений:

- **территория в определенных границах** (*земля фермера Петрова, участок земли*)
- **географическое пространство без определенных границ** («*За Волгой для нас земли нет!*», «*О, русская земля, ты уже за холмом!*»)
- **почва** (*земля в цветочном горшке, плодородные земли*)
- **грунт** (*выемка земли из котлована, заболоченные земли*),
- **название нашей планеты** (*сотни метеоритов ежедневно падают на землю*)
- **социальная общность** (*земляк, землячество, верховный суд земли Бавария*).

Это многозначность затрудняет понимание оценщиками их задач, и вносит большую путаницу в базовые понятия оценки. Например, при оценке рыночной стоимости городских земель слово «земля» не имеет ни одного из перечисленных выше значений. Даже при оценке участков с/х назначения под «землей» понимается не только почва, но и рельеф и качество местоположения.

Что такое ЗЕМЛЯ в законодательстве РФ и в оценке

В различных законодательных документах РФ слово «земля» употребляется во всех перечисленных смыслах, включая и седьмой – «биоценоз» (см. п.9 ст.13 ЗК РФ «Охрана земель, занятых оленьими пастбищами»). Здесь под землей понимается не только территория оленьего пастбища и даже не почва, а именно *биоценоз*, включая грунт, почву со всеми ее гео- и биоресурсами – мхами, лишайниками, растительным покровом и гидрологическими условиями этих и прилегающих территорий.

В Водном Кодексе РФ, в ст.7 п.5. встречается **восьмое** толкование слова «земля», где под земельными участками понимаются «.... **земли, покрытые поверхностными водами, в пределах береговой линии**» (определяющей границы водного объекта, устанавливаемой уполномоченным федеральным исполнительным органом).

ГК РФ Статья 261. Земельный участок как объект права собственности

1. Если иное не установлено [законом](#), право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

2. **Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено [законами](#) о недрах, об использовании воздушного пространства, иными [законами](#) и не нарушает прав других лиц.**

ЧТО ТАКОЕ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ГК РФ Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и **все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно**, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Как и Росреестр, **Морской регистр** – хранитель описания и документа технического состояния судна, **Судовой регистр** – регистрирует текущего собственника судна, доверительного управляющего. **На этом основании ГК РФ относит суда, как и объекты недвижимости, к объектам, существующим в силу регистрации** (ГК РФ ст.130).

ЧТО ТАКОЕ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

ГК РФ Статья 219. Возникновение права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество. Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой [регистрации](#).

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 г. Ст.1. Основные положения.

5. **Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права.**

Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

6. Государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 1331 и 164 [Гражданского кодекса Российской Федерации](#).

Если право, его ограничение или обременение в системе регистрации Росреестра не зарегистрировано, то его не существует. Если зарегистрировано, - то его гарантирует и сохраняет сама система.

НЕДВИЖИМОСТЬ – ЭТО ТО, ЧТО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО РОСРЕЕСТРОМ

Никакой регистратор не будет, не может и не имеет права проверять - «прочно» или «не прочно», что именно, куда и к чему «прикреплено». В правовом отношении новое здание, строение, сооружение, как объект недвижимости, рождается из трех базовых документов, оформляемых для конкретного *земельного участка с кадастровым номером таким-то*:

- разрешение на проектирование (ГПЗУ, Статья 57.3 ГрК РФ)
- разрешение на строительство, (ст.51 ГрК РФ)
- акт ввода объекта в эксплуатацию (ГрК РФ ст.55 и КоАП РФ ст.9.5).

Все три документа оперируют *кадастровым номером* земельного участка, на котором владелец участка разрешил проектировать, строить и эксплуатировать объект. Имея акты сдачи-приемки и ввода в эксплуатацию, регистратор получает от соответствующих инстанций законную информацию о том, *что* создано (здание, строение или сооружение), с такими-то параметрами, на таком-то участке. Этот документ с заявлением застройщика и собственника участка поступает в Росреестр, который поручает Роскадастру после проведения измерений и съемки оформить кадастровый паспорт, присвоить кадастровый номер, что дает основание для регистрации объекта в ЕГРН Росреестра.

Никакой регистратор никакой «прочности прикрепления к земле» проверять не может, не будет и не имеет права. Более того, - определять, что представляет собой объект - здание, строение или , сооружение - это тоже не входит в задачи регистратора. Он эту информацию получит от соответствующей инстанции в виде официального документа, и **внеся в Росреестр соответствующую информацию, своим решением «прочно прикрепит» объект к земельному участку с кадастровым номером таким-то.**

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК И ЕГО КОМПОНЕНТЫ

Согласно российскому законодательству земельный участок как объект недвижимости - определяется только его зарегистрированными в ЕГРН координатами границ, то есть – местоположением.

Следует признать, что не зарегистрированные в ЕГРН материальные *компоненты земельного участка* в его границах

- почва,
 - рельеф,
 - изолированные водные объекты,
 - грунты,
 - общераспространенные ископаемые,
 - растения,
 - строения и сооружения
- являются *движимым имуществом* собственника участка.

РАЗВЕРСТКА РС ПО КОМПОНЕНТАМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКОЙ

Задача разверстки рыночной стоимости между компонентами недвижимости не является процедурой стоимостной оценки по следующим причинам:

- земельный участок как объект недвижимости характеризуется местоположением его границ, площадью. и составом прав владения и их ограничениями, фиксируемыми государственной системой Росреестра. Все пространство над и под поверхностью участка согласно **ГК РФ Статья 261 принадлежит** его собственнику. По этой причине все материальные объекты в пределах участка от пространства участка не отделимы. Соответственно, разделение рыночной стоимости на сумму «земельной» и «строительной» компонент является условным. А требуемое практикой такое разделение может быть только более или менее правдоподобным.

Чтобы прояснить существо дела заметим, что отдельная оценка *рыночной стоимости застроенного земельного участка* возможна в единственном случае, когда все строения на участке принадлежат не собственнику участка, а его арендатору. В этом случае это будет «рыночная стоимость земельного участка, обремененного действующим договором аренды». В других случаях покупка земельного участка либо невозможна (если участок принадлежит государству или муниципалитету), либо, если участок приватизирован, его невозможно купить без одновременной покупки всех зарегистрированных на нем строений (п.4 ст.35 ЗК РФ). Все эти сделки вынуждены и взаимозависимы, и не соответствуют определению сделок по рыночной стоимости

Практические задачи разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Производственная недвижимость

Согласно п. 11 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», объект недвижимости, купленный или построенный для производственных целей, учитывается по затратам.

Строительство

Если предприятие приобрело землю и построило на ней строение, участвующее в производстве (цех, склад, административно-бытовой корпус, техническое сооружение), то проблем разделения рыночной стоимости не возникает:

- земля учитывается по цене приобретения,
- строение — по строительным затратам.

Учет затрат на землю и затрат на строительство ведется по отдельности, поскольку первоначальная стоимость строения в дальнейшем амортизируется, а первоначальная стоимость земли – не амортизируется.

Приобретение

В случае приобретения здания вместе с земельным участком распределение стоимости единого объекта между двумя компонентами – предмет договоренности продавца и покупателя. Если продавцу все равно, по какой цене будут оформлены две сделки, то предприятие может сформировать эти цены в своих интересах (см. далее).

Практические задачи разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Инвестиционная недвижимость

Если же предприятие строит или приобретает объект *инвестиционной недвижимости*, то, согласно п. 15 ФСБУ 6/2020, после 1 января 2023 г. такой **объект учитывается и ежегодно переоценивается по его справедливой или рыночной стоимости.**

В этом случае нередко перед оценщиком ставятся две задачи — оценить рыночную стоимость единого объекта и указать две ее составляющие, относимые на земельный участок и на строение для целей бухучета и возможного оспаривания кадастровой оценки компонент.

Новое строительство.

Оценивается рыночная стоимость введенного в эксплуатацию единого объекта, участок учитывается по цене приобретения, а разность относится на строение.

Приобретение.

Распределение цены приобретения единого объекта между двумя компонентами — предмет договоренности продавца и покупателя. Если продавцу все равно, по какой цене будут оформлены две сделки, то предприятие может сформировать эти цены в своих интересах (см. далее). В дальнейшем при переоценке величину рыночной стоимости бухгалтер или оценщик должны разверстать по компонентам. Рекомендации по выбору метода расчета изложены далее.

Практические методы разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

В основе каждого из изложенных далее вариантов распределения рыночной стоимости объекта недвижимости по компонентам лежит принцип суммирования: рыночная стоимость объекта разделяется на сумму частей, относимых к каждой из компонент, хотя каждая из частей рыночной стоимостью чаще всего не является.

Практические методы разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

ЕРПС 4. Разверстка стоимости между землей и зданиями.

Европейские руководства по применению стандартов. Европейские стандарты оценки, 9-е издание, 2020 г. Предлагают следующие три варианта практического решения задач разверстки.

Вариант А. (от РС аналога земельного участка – к доле РС, относимой на строение)

Определить рыночную стоимость земельного участка как незастроенного при фактическом виде его использования из разрешенных, на соответствующую дату.

Затем, вычитая это значение из рыночной стоимости объекта недвижимости, получить часть рыночной стоимости объекта недвижимости, относимую на строительные объекты.

Практические методы разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Вариант Б. ((от ТВС строения - к доле РС объекта, относимой на земельный участок)

Определить *текущую восстановительную стоимость* строительного объекта с учетом всех видов накопленного износа на соответствующую дату и вычесть ее из рыночной стоимости единого объекта недвижимости для получения части рыночной стоимости объекта недвижимости, относимой на земельный участок

Пример Б

Общая площадь нежилого четырехэтажного здания, расположенного в плотной городской застройке, составляет 1000 кв. м. Площадь относимого к зданию земельного участка — 400 кв. м. Текущая восстановительная стоимость здания с учетом накопленных износов — 70 млн руб. Рыночная стоимость всего объекта по данным пяти сделок со зданиями-аналогами оценивается в 114 млн руб. Рыночный уровень прибыли предпринимателя для данного здания и местоположения составляет 15%. Отсюда следует, что часть рыночной стоимости, отнесенная на землю, составит: $114 \text{ млн руб.} - 70 \text{ млн руб.} \times 1,15 = 33,5 \text{ млн руб.}$ Часть рыночной стоимости, отнесенная на объект капитального строительства (ОКС), составит: $114 \text{ млн руб.} - 33,5 \text{ млн руб.} = 80,5 \text{ млн руб.}$

Этот вариант представляет собой «обратный» по отношению к затратному методу оценки рыночной стоимости, в котором прибыль предпринимателя добавляется именно к строительным затратам воспроизводства/замещения, уменьшенным на накопленный износ фактического состояния здания.

Практические методы разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Вариант В. (прямая отдельная оценка компонент с последующей калибровкой)

Оценить рыночную стоимость незастроенного аналога земельного участка, затем текущую восстановительную стоимость строительного объекта (или стоимость замещения) с учетом всех видов накопленного износа.

Суммировать две эти величины с корректировкой каждой пропорционально их отношению, чтобы сумма значений двух компонент равнялась рыночной стоимости, которую требуется распределить.

Пример В

Если рыночная стоимость объекта — 114 млн руб., текущая восстановительная стоимость здания составляет 70 млн руб, а рыночная стоимость участка, как незастроенного, оценивается в 30 млн руб., то корректировочный коэффициент равен: $114 \text{ млн руб.} / (70 \text{ млн руб.} + 30 \text{ млн руб.}) = 1,14$.

Часть рыночной стоимости, отнесенная на землю, составит: $30 \text{ млн руб.} \times 1,14 = 34,2 \text{ млн руб.}$ Часть рыночной стоимости, отнесенная на ОКС: $70 \text{ млн руб.} \times 1,14 = 79,8 \text{ млн}$

Здесь «прибыль предпринимателя» пропорционально разделена между «землей» и «зданием».

Практические методы разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Метод Бенвенути (прямая оценка компонент по показателям доходности)

Benvenuti A. The Value of Real Estate between Building and Land. 2009. Доклады Международного конгресса по экономической географии. FIG Working Week 2009

Метод применяется для объектов доходной недвижимости не требует информации о площади участка и площади здания. Для применения метода требуется:

— оценить по недавно построенным 5–10 зданиям-аналогам среднюю долю рыночной стоимости незастроенного земельного участка в рыночной стоимости единого объекта и среднюю для аналогов прибыль предпринимателя;

— по 5–10 «обучающим данным» для коэффициентов капитализации земли и здания построить линейную регрессию относительно этих двух коэффициентов. В результате для рассматриваемого объекта доходной недвижимости по двум известным коэффициентам капитализации для земли и здания находят взаимно дополняющие доли рыночной стоимости, относимые к земле и зданию оцениваемого единого объекта..

Пример МБ

Если рыночная стоимость объекта — 114 млн руб., коэффициент капитализации для аналогичных единых объектов составляет 6%, а коэффициенты капитализации для земли и зданий равны 2% и 8% соответственно, то долю рыночной стоимости, отнесенную на землю, найдем, решая уравнение относительно L : $L*0,02 + (1 - L)*0,08 = 6\%$, откуда получаем $L = 33\%$. Доля рыночной стоимости единого объекта, отнесенная на землю, составит: $114 \text{ млн руб.} \times 0,33 = 38 \text{ млн руб}$

Практические методы разверстки рыночной стоимости объекта недвижимости по составляющим

Важно, что описанные варианты распределения используют разные концепции, поэтому в применении к одному и тому же объекту недвижимости дадут четыре разных результата. Задача оценщика — обосновать выбор варианта расчета и включить обоснование в заключение о частях рыночной стоимости объекта, относимых к двум составляющим объекта. При оценке рыночной стоимости земельных участков в вариантах А и В они рассматриваются как незастроенные участки с текущим (из разрешенных) видом использования, а не наилучшим.

Выбор варианта

Выбор экспертом одного из вариантов зависит от доступности и качества исходной информации (табл. 1). Варианты А и В предполагают доступность информации для оценки рыночной стоимости земельного участка, то есть наличие землеустроительной и планировочной информации, относящейся к участку и его окружению: категория, вид разрешенного использования, разрешенные параметры застройки, зоны ограничений или особых условий использования, соответствующая или избыточная площадь застройки, наличие и качество транспортной и инженерной инфраструктуры, подбор аналогов, данные по ценам сделок с аналогами, цены предложений продаж и аренды, активность рынка. Если такая информация о земельных участках недоступна по объективным причинам, то более приемлем вариант Б или Г.

Научно-методический Совет по оценке
14 февраля 2024 г

Д.Кузнецов

В.Мягков