## Цели экономической оценки земли

Централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве, а также обусловило нерациональную модель городского развития, например размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 г. земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру.

Важнейшей задачей земельной реформы являются дальнейшие радикальные преобразования земельных отношений для осуществления практического перехода к гарантированным Конституцией Российской Федерации формам собственности на землю и развитию регулируемого государством земельного рынка на основе системы научно обоснованной экономической оценки стоимости земли.

Экономическая оценка земельного участка - деятельность по систематизированному сбору и анализу данных, необходимых для определения стоимости земель различного целевого назначения на основе действующего законодательства и стандартов.

Результат оценки земельных участков существенно зависит от цели оценки, обусловливающей вид стоимости земельного участка, и права, которые к нему относятся.

Можно выделить четыре основных цели оценки земельных участков:

удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли;

создание базы для налогообложения;

реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий;

составление государственного земельного кадастра, а также реальное стоимостное отражение земель в статистике национального богатства страны.

Первая цель оценки стоимости земельных участков - удовлетворение потребностей развивающегося рынка земли.

Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться и переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах. Государственная политика по развитию оборота земли и другой недвижимости направлена на решение следующих задач:

расширение категорий земель, подлежащих приватизации, с одновременным определением видов земель, ограниченных в обороте и исключенных из него;

законодательное ограничение предоставления земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования и прекращение предоставления в пожизненное наследуемое владение;

стимулирование выкупа земельных участков под приватизированными предприятиями для включения земельных участков в уставный капитал предприятий;

введение режима рассрочки платежей при выкупе земельных участков;

повышение эффективности управления земельными участками, находящимися в государственной собственности, путем ее разграничения на федеральную, собственность субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность;

переход в основном на аукционный и конкурсный принцип предоставления (продажи) свободных земельных участков;

упрощение процедур предоставления земли под жилищную и промышленную застройку (согласований, разрешений архитектурно-планировочных и градостроительных требований и др.);

развитие системы ипотечного кредитования граждан и других участников рынка, инвестирующих свои средства на приобретение земли и другой недвижимости;

расширение возможностей оборота прав аренды земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности;

усиление взаимодействия рынка земли и рынка ценных бумаг. В настоящее время в России при оценке земельных участков

и других объектов недвижимости используются различные виды стоимости.

Краеугольный камень теории оценки недвижимости - это понятие "рыночная стоимость". В Федеральном законе 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" дано следующее определение рыночной стоимости: "Под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытый рынокв форме публичной оферты;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме".

Данное определение рыночной стоимости базируется на следующих предпосылках: сделка совершена в условиях конкурентного и равновесного рынка при соблюдении типичных условий и передаче титула собственности от продавца к покупателю в момент отчуждения объекта.

К сожалению, в указанном определении не выделено положение о том, что рыночная стоимость всегда относится к конкретному моменту времени, поскольку при изменении конъюнктуры рынка она также может измениться. Поэтому рыночная стоимость отражает фактическое состояние рынка и обстоятельства заключения сделки на действительную дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата написания отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки.

Остановимся более подробно на основных понятиях определения рыночной стоимости земельного участка:

"... наиболее вероятная цена..." - имеется в виду, что рыночная стоимость - это наиболее вероятная (обоснованно достижимая) цена при осуществлении сделки между покупателем и продавцом, которые имеют типичную для открытого и конкурентного земельного рынка мотивацию;

"... на открытом рынке в условиях конкуренции..." - под открытостью рынка понимается отсутствие препятствий экономического, юридического и административного характера для вхождения всех желающих на данный земельный рынок, а также выхода из него.

Условия конкуренции на рынке определяются степенью однородности и мобильности товаров, количеством продавцов и покупателей и влиянием каждого из них на цену продажи, наличием барьеров для входа на рынок и другими факторами. В отличие от рынка совершенной конкуренции, на земельном рынке каждый участок имеет свою специфику и местоположение, число участников невелико и они, как правило, недостаточно информированы, существенную роль играет государственное регулирование;

"... стороны сделки действуют разумно..." - рыночная стоимость предполагает, что стороны сделки действуют экономически рационально, компетентно и в своих интересах. У покупателя имеются мотивы купить, но его не принуждают к этому. Он совершает покупку с учетом сложившихся условий и ожиданий рынка имеющегося, а не воображаемого или гипотетического. Потенциальный покупатель не собирается совершать сделку по любой цене и платить выше той суммы, которую требует рынок.

Продавец не желает и не вынужден продать земельный участок по любой цене, предлагаемой на рынке. Он заинтересован продать участок после достаточного срока его экспозиции за лучшую цену, которая возможна на конкурентном рынке;

"... на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства..." - стороны сделки не испытывают незаконного давления или чрезвычайных жизненных обстоятельств. У покупателя и продавца отсутствует острая экономическая или другая необходимость в данной сделке. Между ними нет предварительного сговора или особых отношений: родственных, отношений между материнской и дочерней компаниями, между владельцем собственности и арендатором, которые могут сделать величину цены нетипичной для данного сегмента рынка земли;

"... стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки..." - стороны сделки, совершенной по рыночной стоимости, достаточно информированы о характеристиках продаваемого земельного участка, его фактическом состоянии и потенциальном использовании, а также о рыночной ситуации на дату оценки. Обладая этой информацией, каждый участник сделки действует в собственных интересах и рассчитывает получить максимальную выгоду соответственно своему положению в сделке;

"... объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты..." - объект оценки, для того чтобы быть проданным по рыночной стоимости, должен быть выставлен на рынок в форме формального предложения заключить сделку с указанием всех необходимых условий. Продолжительность периода экспозиции на конкурентном рынке может колебаться в зависимости от сложившихся условий и назначения использования земли, но она должна быть достаточной для привлечения адекватного числа потенциальных покупателей, образующих данный сегмент рынка;

"... цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки..." - на величину цены не оказывают влияние специфические условия финансирования и продажи, какие-либо скидки или уступки с чьей-либо стороны;

"... платеж за объект оценки выражен в денежной форме..." - средством платежа должны выступать денежные единицы, а не какие-либо ценные бумаги, товары и услуги или их сочетание с деньгами.

В Постановлении Правительства РФ "Об утверждении стандартов оценки" от 6 июля 2001 г. № 519 также приводится определение рыночной стоимости: "Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства".

Рыночная стоимость земельных участков рассчитывается при операциях купли-продажи или сдачи в аренду, при определении стартовых цен на конкурсах и аукционах, для учета земельных участков в активах предприятий с целью привлечения новых пайщиков и дополнительной эмиссии акций и в других случаях.

В Международных стандартах оценки (МСО) подчеркивается, что для оценки рыночной стоимости оценщик вначале должен установить наиболее эффективное использование. Такое использование может быть продолжением существующего использования или некоторым альтернативным использованием. Этот вопрос разрешается на основе изучения данных рынка.

"Все методы, способы и процедуры измерения рыночной стоимости, если они применимы и используются уместно и корректно, приводят к общему выражению рыночной стоимости, когда они основываются на критериях, имеющих рыночное происхождение. Сравнения продаж или другие рыночные сравнения должны исходить из исследований рынка. Подход на основе капитализации дохода, включая анализ дисконтированного денежного потока, должен быть основан на денежных потоках, определяемых рынком, и на ставках доходности, основанных на данных рынка. Затраты на строительство и сумма амортизации должны определяться на основе анализа расчетов затрат и накопленной амортизации по рыночным данным" [23. С.93-94].

В исключительных ситуациях рыночная стоимость может иметь отрицательную величину. К таким случаям относятся:

определенное арендованное имущество;

некоторые специализированные объекты имущества;

устаревшие объекты недвижимости, снос которых обходится дороже стоимости земельного участка;

некоторые объекты, подвергшиеся воздействию загрязнения окружающей среды, и др.

Кроме рыночной стоимости в Постановлении Правительства РФ "Об утверждении стандартов оценки" предусмотрены также следующие виды стоимости (базы оценки):

а) стоимость объекта оценки с ограниченным рынком - стоимость объекта оценки, продажа которого на открытом рынке невозможна или требует дополнительных затрат по сравнению с затратами, необходимыми для продажи свободно обращающихся на рынке товаров;

б) стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

в) стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

г) стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

В МСО стоимость в использовании определяется как стоимость конкретного имущества при конкретном использовании для конкретного пользователя и потому не связанная с рынком. Этот тип стоимости основывается на вкладе, вносимом данным имуществом в стоимость того предприятия, частью которого оно является, безотносительно к наиболее эффективному использованию этого имущества или к величине денежной суммы, которая могла бы быть получена от его продажи [23. С.105] ;

д) инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Она рассчитывается при обосновании инвестиционных проектов. В отличие от рыночной стоимости, которая является результатом сделки между продавцом и покупателем, имеющими типичную мотивацию, инвестиционная стоимость зависит от индивидуальных требований к инвестициям, предъявляемым конкретным инвестором.

Выделяют, целый ряд существенных причин, вызывающих различия в величине рыночной и инвестиционной стоимостей одного и того же объекта оценки, такие, как:

различия в оценках величины будущих потоков доходов;

различия в определении уровня риска и факторов риска, присущих объекту оценки, и требуемой ставки доходности;

различия в степени прогнозируемости и уровне финансовых издержек и налоговом статусе (налоговые льготы, ставки, база для налогообложения);

синергический эффект от сочетания с другими осуществляемыми операциями, инвестициями или вложениями в акции других компаний.

Основными целями расчета инвестиционной стоимости при оценке недвижимости являются:

инвестиционная стоимость, играющая ключевую роль при управлении недвижимостью. Эффективное управление объектом недвижимости, принятие инвестиционных решений в отношении привлечения заемного капитала и других важнейших аспектов управления невозможны без оценки инвестиционной стоимости;

оценка эффективности альтернативных инвестиционных проектов. Одна из важнейших функций инвестиционной стоимости - оценка инвестиционных проектов и выбор наиболее эффективных направлений инвестиций. Эта функция используется при анализе проектов застройки свободных земельных участков. При этом с помощью оценки инвестиционной стоимости отбрасываются неэффективные или менее эффективные проекты;

оценка эффективности действующего объекта недвижимости. Инвестиционная стоимость играет важную роль в анализе состояния действующего объекта. Выводы о бесперспективности дальнейшего расширения недвижимости, сделанные на основе анализа общедоступной рыночной информации, могут быть существенным образом скорректированы в лучшую сторону, если оценка инвестиционной стоимости показывает повышение отдачи от эксплуатации недвижимости в будущем.

Для расчета инвестиционной стоимости могут применяться традиционные методы, но они используют не рыночные данные. Например, инвестор может применять ставку дохода, которая не является рыночной и специфична только для этого инвестора. При использовании метода дисконтированных денежных потоков для определения стоимости оценщик приходит к расчетной величине инвестиционной стоимости, а не рыночной стоимости.

Таким образом, инвестиционная стоимость может быть выше или ниже рыночной стоимости в зависимости от требований инвестора;

е) стоимость объекта оценки для целей налогообложения - стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

В МСО отмечается, что в некоторых нормативных документах возможны ссылки на рыночную стоимость как базовую для целей налогообложения, но при этом нормативные методы, используемые для расчета налогооблагаемой стоимости, могут давать результаты, отличные от рыночной стоимости [23. С.106] ;

ж) ликвидационная стоимость - стоимость объекта оценки в слу- чае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обыч- ного срока экспозиции аналогичных объектов.

Она рассчитывается при закрытии предприятия и реализации его активов по отдельности. Это разность между выручкой от продажи активов предприятия на рынке и издержками на ликвидацию;

з) утилизационная стоимость объекта оценки - стоимость объек- та оценки, равная рыночной стоимости материалов, которые он в себя включает, с учетом затрат на утилизацию объекта оценки.

В МСО утилизационная стоимость - стоимость объекта имущества (за исключением земельного участка), когда он рассматривается как совокупность содержащихся в нем материалов для продажи, а не для продолжения его использования без дополнительного ремонта и усовершенствования [23]. Утилизационная стоимость может представлять собой стоимость утиля или стоимость сырья для переработки. К земельному участку данный вид стоимости применяться не может;

и) специальная стоимость - стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанные в настоящие стандартах оценки.

В МСО под специальной стоимостью понимают элемент стоимости сверх рыночной стоимости.

Специальная стоимость может возникнуть, например, благодаря физической, функциональной или экономической связи объекта имущества с некоторым другим объектом имущества, территориально примыкающим к рассматриваемому объекту (соседний земельный - участок). Специальная стоимость представляет собой дополнительную стоимость, которая может существовать скорее для определенного собственника или пользователя либо потенциального собственника или пользователя, чем для рынка в целом, т.е. специальная стоимость применима только к покупателю, имеющему особый интерес. Стоимость при слиянии, т.е. приращение стоимости, возникающее в результате слияния двух или большего числа интересов в имуществе, представляет собой конкретный пример специальной стоимости [23. С.106-107].

В российской оценочной практике примерами специальной стоимости являются залоговая и страховая стоимость.

Залоговая стоимость - стоимость имущества, обеспечивающего ипотечный кредит, величина которой гарантирует возмещение денежных средств кредитора за счет вынужденной продажи объекта залога в случае невыполнения заемщиком своих обязательств.

Залоговая стоимость равна денежной сумме, которую, по мнению банка, можно выручить от вынужденной продажи объекта залога при обращении на него взыскания с учетом затрат и издержек, связанных с обращением взыскания и реализацией заложенного имущества.

В МСО дается определение стоимости ипотечного кредитования.

Стоимость ипотечного кредитования - это стоимость имущества, определенная оценщиком, проводящим осмотрительную оценку будущей реализуемости имущества с учетом долговременных устойчивых аспектов имущества, нормальных и локальных условий рынка и текущего использования и подходящих альтернативных вариантов использования имущества. При проведении оценки стоимости ипотечного кредитования спекулятивные элементы во внимание, как правило, не принимаются. Стоимость ипотечного кредитования является одним из методов анализа рисков, который может быть использован при расчете весов риска, соответствующих объектам залога, удерживаемых банками.

Залоговая стоимость позволяет оценить соответствие реальной стоимости заложенного имущества кредитным обязательствам как: в процессе предварительной экспертизы залогового имущества, так и при мониторинге залога.

Смысл определения залоговой стоимости: объем обязательств, исполнение которых полностью обеспечивается залогом имущества, не может превышать определенной банком залоговой стоимости данного имущества. Соответственно, кредит считается полностью обеспеченным данным залогом только в случае, если залоговая стоимость больше или равна сумме следующих трех величин:

основная сумма кредита;

проценты, начисленные на момент обращения взыскания на предмет залога;

штрафы (неустойки), начисленные на момент обращения взыскания на предмет залога.

Таким образом:

Ц-И = ЗС>К +% + Ш, где ЗС - залоговая стоимость имущества;

Ц - цена вынужденной продажи, т.е. денежная сумма, за которую можно реализовать объект залога при обращении на него взыскания;

И - издержки при реализации объекта залога; К - сумма кредита;

% - проценты по кредиту, рассчитанные на момент возможного обращения взыскания на предмет залога; Ш - штрафы (неустойки), рассчитанные на момент возможного обращения взыскания на предмет залога, а именно не менее чем за 30 календарных дней, считая с даты окончания срока действия кредитного договора.

Залоговая стоимость оцениваемого имущества определяется в три этапа.

Этап 1. Оценка рыночной стоимости имущества. В МСО

"отмечается, что при оценке имущества, результаты которой будут использованы для получения ссуд, закладных и долговых обязательств, оценщик, как правило, должен установить рыночную стоимость этого имущества [23. С.149].

Этап 2. Корректировка значения рыночной стоимости объекта залога. Корректировка проводится на основании экспертной оценки прогнозной стоимости имущества на дату возможной вынужденной реализации имущества. Оценка прогнозной стоимости производится с учетом следующих параметров: очевидных тенденций изменения рыночной стоимости имущества, ликвидности имущества, колебаний рыночных цен, норм амортизации и т.п.

Этап 3. Расчет рисковой составляющей. Залоговая стоимость меньше рыночной стоимости на величину рисковой составляющей, а также дохода кредитного учреждения от данной операции. Риски, обусловленные ипотекой, размер которых необходимо учесть при оценке предмета залога и определения величины кредита, разделяются на две части:

риски, связанные с кредитной задолженностью, - сумма основного долга, проценты, штрафы, пени на момент удовлетворения требований кредитора, т.е. с учетом инфляционных процессов;

риски, связанные с обращением взыскания на предмет залога и его реализацией:

скидка на вынужденный характер продажи заложенного имущества,

расходы по реализации имущества (хранение, погрузочно-разгрузочные работы, транспортные расходы),

уплата соответствующих налогов в случае продажи имущества, оплата посреднических услуг, возможные судебные издержки.

В статье 340 ГК РФ законодательно закреплена особая роль земли как объекта залога. Земля является одним из самых надежных объектов залога в странах с развитым земельным рынком, поскольку со временем она не изнашивается (в сельском и лесном хозяйстве при рациональном использовании), как другие виды недвижимости, более того, стоимость ее постоянно возрастает.

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в редакции от 5 февраля 2004 г. определяет сферу залоговых отношений. В статье 62 указываются земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки:

по договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании Федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка;

при общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в п.1 настоящей статьи, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

В статье 63 перечисляются земельные участки, не подлежащие ипотеке:

ипотека земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается;

не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Наконец, в ст.67 раскрывается процедура оценки земельного участка при его ипотеке:

оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации;

залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем;

3) к договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена в качестве обязательного приложения копия плана (чертежа границ) этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Залоговая стоимость устанавливается на договорной основе и на практике в среднем составляет около 60-75% от рыночной стоимости земельного участка.

В Германии и Бельгии закон об ипотеке разрешает банкам разрабатывать свои собственные инструкции для оценки ипотечного залога, но стоимость залога не должна превышать 60% от долгосрочной рыночной стоимости недвижимости. В Германии федеральный закон об оценке от 1988 г. требует, чтобы все оценки проводились путем объединения стоимости земли и зданий. Все сделки регистрируются и публикуются в форме объединенной стоимости, в результате чего ежегодно составляются карты стоимости земли. Органы оценщиков-экспертов устанавливают цену за 1 кв. м незастроенной земли для городских районов, в которых продажа участков происходит редко, и эта цена устанавливается путем вычитания стоимости здания из цены, которую платят за единый объект недвижимости.

Страховая стоимость - денежная сумма, на которую могут быть застрахованы разрушаемые элементы имущества, рассчитанная в соответствии с методиками, используемыми в сфере государственного, и частного страхования.

Страховая стоимость базируется на принципе замещения или воспроизводства объектов недвижимости, подверженных риску уничтожения. В Российской Федерации все виды страхования объединяются в две группы: имущественное и личное страхование. Личное страхование охватывает риски причинения ущерба жизни и здоровью людей.

Определение содержания имущественного страхования дано в ст.929 ГК РФ: "По договору имущественного страхования одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе либо убытки в связи с иными имущественными интересами страхователя (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы)".

По договору имущественного страхования могут быть застрахованы следующие имущественные интересы:

риск утраты (гибели), недостачи или повреждения имущества: недвижимости, машин и оборудования, товарно-материальных запасов и др. (ст.930 ГК РФ);

риск ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, а в случаях, предусмотренных законом, также ответственности по договорам - риск гражданской ответственности (ст.931-932);

риск убытков от предпринимательской деятельности из-за нарушения своих обязательств контрагентами предпринимателя или изменения условий этой деятельности по не зависящим от предпринимателя обстоятельствам, в том числе риск неполучения ожидаемых доходов - предпринимательский риск (ст.933).

Базовый принцип определения страхового возмещения (выплаты) гласит: "Страховая выплата должна вернуть страхователя в то же финансовое состояние, в каком он находился на момент страхового случая". Однако на практике фактически всегда какую-то часть убытков страхователь все равно оплачивает из своего кармана. К примеру, восстановив за счет страховой выплаты уничтоженное огнем имущество, страхователь, тем не менее, несет убытки, связанные с простоем производства, потерей арендной платы и другие. Возможно дополнительное страхование этих рисков, но такой комплексный полис от всех возможных рисков дорогостоящий, и поэтому в большинстве своем российские предприятия ограничиваются лишь полисом от огня.

Заказчиками оценки могут выступать как страховщики, так и страхователи. Страховщик может обратиться к оценщику на основании п.1 ст.945 ГК РФ: "При заключении договора страхования имущества страховщик вправе произвести осмотр страхуемого имущества, а при необходимости - назначить экспертизу в целях установления его действительной стоимости".

Например, здание в хорошем состоянии может иметь низкую балансовую стоимость. В данном случае ни страхователь, ни страховщик не заинтересованы брать за основу балансовую стоимость, а оценивать действительную стоимость своими силами - значит, принимать на себя риск ошибки.

Отчет об оценке, выполненный лицензированным оценщиком, является официальным документом, имеющим юридическую силу в разрешении споров как между сторонами договора страхования, так и в разбирательствах по претензиям со стороны государственных органов.

Согласно ст.947 ГК РФ страховая сумма может быть установлена по согласованию страхователя и страховщика, но не может превышать страховую стоимость.

Пункт 2 ст.947 ГК РФ четко определяет страховую стоимость как "действительную стоимость имущества в месте его нахождения в день заключения договора страхования". Согласно ст.7 "Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки" ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", в случае если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта, либо в договоре об оценке объекта оценки не определен конкретный вид стоимости объекта, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта. Указанное правило подлежит применению и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных настоящим Федеральным законом, или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов "действительная стоимость", "разумная стоимость", "эквивалентная стоимость", "реальная стоимость" и др.

Таким образом, с позиций оценки страховой стоимостью при страховании имущества является его рыночная стоимость. При этом если предполагается реальное восстановление застрахованного имущества, то при расчете страховой стоимости предпочтение отдается затратному подходу (стоимости воспроизводства или замещения), а если предполагается приобретение подходящего объекта аналога, то страховая стоимость определяется методом сравнения продаж.

Размер страховой выплаты при наступлении страхового случая зависит от страховой стоимости. Возможны два варианта:

страховая сумма предполагается равной страховой стоимости, что должно четко указываться в условиях страхового договора. При этом в соответствии с п.3 ст.944 ГК РФ при сообщении страхователем заведомо ложной величины страховой стоимости, например в заявлении страхователя, страховщик может добиваться признания договора страхования недействительным;

страховая сумма меньше страховой стоимости, что однозначно указывается в страховом договоре. В этом случае страховая выплата рассчитывается согласно ст.949 ГК РФ. "Если в договоре страхования имущества или предпринимательского риска страховая сумма установлена ниже страховой стоимости, страховщик при наступлении страхового случая обязан возместить страхователю (выгодоприобретателю) часть понесенных последним убытков пропорционально отношению страховой суммы к страховой стоимости".

Размер страховых выплат определяется в соответствии с правилами страхования, лицензированными Министерством финансов Российской Федерации. В подавляющем большинстве правил страховых компаний размер страхового возмещения по объектам недвижимости определяется следующим образом:

при полной гибели имущества - в размере его действительной стоимости, за вычетом стоимости имеющихся остатков, но не свыше страховой суммы;

при частичном повреждении имущества - в размере восстановительных расходов, в пределах страховой суммы. Из суммы восстановительных расходов производятся вычеты на износ заменяемых в процессе ремонта частей, узлов, агрегатов и деталей.

Следует отметить, что в России сложилась практика занижения страховой стоимости при заключении договоров страхования недвижимости.

Вторая цель оценки стоимости земельных участков - создание базы для налогообложения.

Основными источниками денежных поступлений являются:

налог на землю или недвижимость. В странах с рыночной экономикой налог на недвижимость является одним из важнейших каналов поступления денег в бюджет. Плата за землю в таких странах как США, Канада, Великобритания, ФРГ, Италия, Япония входит в единый налог на недвижимость или выступает самостоятельным налогом в таких странах как Франция, Дания, ЮАР, Аргентина, Тайвань. Как правило, налог на землю относится к местным налогам. В США налог на недвижимость составляет 1% от ее кадастровой стоимости. В Дании, Австралии, Новой Зеландии налог на землю выделен отдельно и составляет 3% от кадастровой стоимости земельного участка, а налог на здания и сооружения - 1% от кадастровой стоимости. В результате стимулируются улучшения на земельном участке и его интенсивное использование;

налог на доходы физических и юридических лиц от сдачи в аренду недвижимости;

регистрационные сборы за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

плата за предоставление информации из единого кадастра недвижимости или земельного кадастра.

Статья 65 ЗК РФ предусматривает, что для целей налогообложения и в иных случаях устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

По новому Налоговому кодексу (гл.31 вступила в силу с 1 января 2005 г., ФЗ от 29 ноября 2004 г. № 141) земельный налог рассчитывается от кадастровой стоимости земли, в ст.390 НК РФ налоговая база определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

В 2007-2009 гг. планируется провести работы по массовой оценке всех объектов недвижимости для введения с 2010 г. налога на недвижимость вместо налогов на землю и имущество (физических и юридических лиц).

25 августа 1999 г. вышло Постановление Правительства РФ № 945 "О государственной кадастровой оценке земель", которое положило начало государственным работам по проведению в России кадастровой оценки земли. Кадастровая оценка земель необходима для внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности их использования.

Третья цель оценки земельных участков - реальное отражение их стоимости в бухгалтерском учете предприятий.

Для реализации этой цели для юридических лиц предусмотрен переход от права постоянного бессрочного пользования земельными участками к праву собственности или аренде.

В соответствии со ст.20 ЗК РФ, земельные участки предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. Все прочие юридические лица обязаны переоформить право постоянного пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести их в собственность по своему желанию до 1 января 2008 г.

Не допускается внесение права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками в уставные (складочные) капиталы коммерческих организаций [6. С.87].

При продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам расположенных на них зданий или сооружений устанавливается следующая выкупная цена земли:

в поселениях с численностью населения свыше 3 млн. человек - в размере от 5 до 30 ставок земельного налога;

в поселениях от 500 тыс. до 3 млн. человек - в размере от 5 до 17 ставок;

в поселениях до 500 тыс. человек, а также за пределами черты поселений - в размере от 3 до 10 ставок земельного налога [6. С.85].

Кроме текущего использования земельного участка в обычном режиме эксплуатации, он может быть задействован во вторичном использовании - так называемом хозяйственном обороте, поскольку у земельного участка всегда существует функция обеспечения движения других видов капитала.

Формами такого хозяйственного оборота земельных участков выступают: аренда, залог, эмиссионное обеспечение, т.е. дополнительный выпуск ценных бумаг на величину стоимости земли и взнос в уставные капиталы акционерных обществ, товариществ, кооперативов.

Например, земельный участок, оформленный в собственность предприятия, может быть включен в материальные активы по рыночной стоимости на основе отчета об оценке независимого оценщика. Под этот рост стоимости активовакционерное общество может осуществить дополнительную эмиссию ценных бумаг.

Четвертая цель оценки стоимости земельных участков - составление государственного земельного кадастра, а также реальное стоимостное отражение земель в статистике национального богатства страны.

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества (ст.70 ЗК РФ).

Земельный фонд России составляет 12,5% мировой территории, на нем находится 55% черноземных почв мира, 25% запасов пресной воды, 60% запасов древесины хвойных пород [37. С.6]. Кроме того, в России сосредоточено 30% разведанных мировых запасов энергоносителей. Отражение стоимости этих и других ресурсов в государственном кадастре будет иметь огромное значение для их эффективного использования и реального возмещения наносимых убытков.

10 января 2000 г. был принят Федеральный закон № 28 "О государственном земельном кадастре". Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях информационного обеспечения:

государственного и муниципального управления земельными ресурсами;

государственного контроля за использованием и охраной земель;

мероприятий, направленных на сохранение и повышение плодородия почв;

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

землеустройства;

экономической оценки земель и учета стоимости земли в составе природных ресурсов;

установления обоснованной платы за землю;

иной, связанной с владением, пользованием и распоряжением земельными участками, деятельности.

Государственный земельный кадастр содержит сведения:

о земельных участках;

территориальных зонах;

землях и границах территорий, на которых осуществляется местное самоуправление;

землях и границах субъектов Российской Федерации;

землях и границах Российской Федерации.

К основным документам государственного земельного кадастра относятся Единый государственный реестр земель, кадастровые дела и дежурные кадастровые карты.

В Едином государственном реестре земель содержатся следующие основные сведения о земельных участках:

кадастровые номера;

местоположение (адрес);

площадь;

категория земель и разрешенное использование земельных участков;

описание границ земельных участков, их отдельных частей;

зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);

экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;

качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия земель для отдельных категорий земель;

наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Сведения государственного земельного кадастра носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа. Сведения государственного земельного кадастра об определенном земельном участке предоставляются в виде выписок по месту учета данного земельного участка за плату или бесплатно.

Одной из основных задач современного этапа земельной реформы является переход от кадастрового учета земельных участков к кадастровому учету объектов недвижимого имущества и созданию единого кадастра недвижимости. Такой переход необходим для совершенствования системы налогообложения недвижимости и обеспечения необходимой информацией субъектов земельно-имущественных отношений, а также для повышения эффективности государственного и муниципального управления земельными ресурсами. К объектам недвижимости, подлежащим постановке на кадастровый учет в качестве объектов гражданско-правовых отношений, относятся земельные участки, здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства, комплексы недвижимого имущества.

В соответствии с Указом Президента РФ от 9 марта 2004 г. № 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти" образовано Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Оно находится в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Полномочия данного агентства определены постановлениями Правительства РФ от 19 августа 2004 г. № 418 "Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости" и от 8 апреля 2004 г. № 202 "Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости". К основным полномочиям относятся:

организация создания автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра, включающего 40 млн земельных участков, и государственного учета объектов градостроительной деятельности - 70 млн. объектов капитального строительства;

организация проведения территориального землеустройства в соответствии с решениями органов государственной власти;

организация подготовки землеустроительных материалов для установления государственной границы Российской Федерации, границ ее субъектов и муниципальных образований;

организация осуществления технической инвентаризации объектов градостроительной деятельности;

осуществление государственной кадастровой оценки земель и представление ее результатов в соответствии с законодательством Российской Федерации;

ведение государственного земельного кадастра, государственного градостроительного кадастра, государственного технического учета объектов градостроительной деятельности и государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

создание и ведение государственного кадастра объектов недвижимости. К 2011 г. планируется объединение государственного земельного кадастра и кадастра объектов недвижимости в единый государственный кадастр объектов недвижимости;

утверждение заключений экспертных комиссий при проведении экспертизы землеустроительной документации, карт и материалов межевания объектов землеустройства;

осуществление государственного мониторинга земель в Российской Федерации, в том числе с использованием автоматизированной информационной системы;

осуществление государственного земельного контроля;

предоставление заинтересованным лицам сведений государственного земельного кадастра и сведений об объектах градостроительной деятельности. К 2011 г. срок предоставления сведений из единого государственного кадастра объектов недвижимости должен составить 4 дня в отличие от существующих нормативов в 30 дней.