

УДК 332.64(574)

**ИССЛЕДОВАНИЕ ПРОБЛЕМ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ
АРЕНДНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН****Сихимбаев М.Р., Сраилова Г.Н., Мозговая В.В.***Карагандинский экономический университет Казпотребсоюза, Караганда,
e-mail: smurat@yandex.ru, gulnara.srailova@mail.ru, v__25@mail.ru*

В настоящей статье рассмотрены актуальные проблемы оценки земельных участков, которые находятся во временном землепользовании, то есть в аренде. Подходы и методология оценки арендных участков земли в Республике Казахстан исследованы по следующим направлениям: был проведен анализ вещных прав на земельные участки, находящиеся как в частной собственности, так и во временном пользовании, а также приведен в пример один из приёмов оценки арендных участков действующими оценщиками. Исследованы и проанализированы национальные стандарты оценки, международные стандарты оценки, Закон «Об оценочной деятельности» от 13 июля 2018 г. и Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 г. № 890. В дополнение было детально рассмотрено понятие «нормативная стоимость» и деятельность земельного комитета. Кроме того, были подробно рассмотрены методы доходного подхода к оценке арендных участков земли, согласно стандарту «Оценка интеллектуальной стоимости и нематериальных активов» и исходя из нашего исследования, рекомендован метод, подходящий для оценки земли в аренде. В заключение представлены соответствующие выводы и рекомендации по подготовке и проведению непосредственно оценки земельных участков, находящихся в аренде.

Ключевые слова: оценка, рынок недвижимости, земельный участок, аренда, нематериальный актив, стандарты оценки, вещные права

**RESEARCH OF PROBLEMS OF THE METHODOLOGY FOR EVALUATING RENT
LAND SITES IN THE REPUBLIC OF KAZAKHSTAN****Sikhimbaev M.R., Srailova G.N., Mozgovaya V.V.***Karaganda Economic University of Kazpotrebsoyuz, Karaganda,
e-mail: smurat@yandex.ru, gulnara.srailova@mail.ru, v__25@mail.ru*

This article discusses the urgent problems of assessing land plots that are in temporary land use, that is, on lease. Approaches and methodology for assessing rental land plots in the Republic of Kazakhstan were studied in the following areas: an analysis was made of property rights to land plots both in private ownership and in temporary use, as well as an example of one of the methods for assessing rental plots by current appraisers. The national assessment standards, international assessment standards, the Law on Valuation Activities of July 13, 2018, as well as the Decree of the Government of the Republic of Kazakhstan dated September 2, 2003 No. 890 were studied and analyzed. In addition, the concept of «normative value» and the activities of the land committee were examined in detail. In addition, the methods of the income approach to assessing rental land plots were examined in detail according to the standard «Assessment of intellectual value and intangible assets» and conclusions on the choice of the right method were presented. In conclusion, the relevant conclusions and recommendations on the preparation and conduct of the direct assessment of land plots on lease are presented.

Keywords: assessment, the state budget, land, lease, intangible asset, valuation standards, property rights

В процессе выборочных проверок некоторых оценочных компаний было выявлено, что стоимость одних и тех же объектов оценки существенно различается, при этом результат и итоговое заключение могли различаться в несколько раз. К примеру, стоимость квартиры один оценщик мог определить 3 млн тенге, а другая оценочная компания рассчитывала стоимость этой же квартиры в 6 млн тенге. Одной из основных причин некачественной работы являются низкий уровень подготовки и квалификации специалистов. Кроме того, действовали лицензии, которые выдавались только на основании документов об образовании и пройденного тестирования, но претендентов не проверяли должным образом. Стоит отметить, что при оценке стоимости различных видов имущества нередко использовали устаревшие и неактуальные источники, например – пособия и справочники,

выпущенные в 1960–1980 гг., при этом действующие на тот момент законодательство и стандарты не запрещали их использование. Особенно это касается проблемы оценки участков земли, которые находятся во временном пользовании, то есть в аренде.

Следовательно, цель данного исследования – выявить основные проблемы оценки арендных земельных участков, а также пути для повышения достоверности оценки, что в настоящее время является наиболее актуальным научным направлением в сфере оценочной деятельности.

Отмена лицензий на оценочную деятельность, внедрение сертификатов, изменения в регулировании Палат оценщиков, внедрение Международных стандартов, усовершенствование национальных стандартов – всё это предусматривается в принятом Законе в области оценки [1]. Перед тем как приступить к оценке прав на имущество, оценщику

следует обладать верным представлением о соответствующей действующей законодательной базе государства, которая влияет на оцениваемые права и на процесс оценки в целом. Все права, связанные с имуществом, определяются законами государства или отдельных его юрисдикций и часто регулируются государственным или местным законодательством. То есть для более полного и углубленного понимания проблемы необходимо дать понятие определению «земельный участок», а также разграничить понятия, связанные с землей и правами на неё. Для этой цели необходимо обратиться к Земельному и Гражданскому кодексам. Известно, что земельный участок – это ограниченная земная поверхность, имеющая фиксированные замкнутые границы. Участок, как правило, закрепляется за лицами по Земельному кодексу. Согласно Гражданскому кодексу Республики Казахстан собственнику принадлежат следующие права (рис. 1).

Право пользования – это законодательно закреплённая возможность обладателя получать из своего имущества полезные свойства, а также способность получать выгоды от имущества. Применяя это право для земли, пользователь (временный или собственник) может получать выгоду в виде плодов, урожая, строительства, приращения, приплода и в других различных формах. Право распоряжения, в свою очередь, является юридически подкреплённым и законодательно обоснованным основанием изменять состояние, принадлежность, назначение имущества. Лицо, обладающее данным правом, имеет возможность продавать, дарить, менять, сдавать в аренду участок и так далее, то есть имеет полное право распоряжаться своим имуществом. И наконец, право владения представляет собой законодательно подкреплённую возможность обладать, владеть имуществом. В некоторых случаях, к примеру, по завещанию, передается лишь право владения земельным участком. В таких случаях пользоваться, извлекать выгоду, распоряжаться, продавать, дарить или менять владелец не имеет юридических прав [2].

Владелец вещных прав должен обладать тремя основаниями: владеть, распоряжаться и пользоваться. Но при разных условиях и в разных положениях обладатель вещных прав имеет разный набор правомочий. Пол-

ный набор правомочия, хотя и в разном размере имеют субъекты права собственности, оперативного управления и хозяйственного ведения, то есть владельцы, собственники участка. Субъекты права владения, землепользования, недропользования и аренды имеют право пользоваться и владеть. Сюда относится право возмездного и безвозмездного пользования участком. Также залогодержатели при залоге имеют основания владения имуществом, а залогодержатель при ипотеке имеет право частичного управления имуществом. Владелец же сервитута, то есть ограничения, обладает правом пользования и частично владения.

В этой связи арендатор участка земли имеет права пользования и владения, он вправе возвести строения, здания, получать выгоду от участка, но распоряжаться землей он не может (за исключением предоставления участка вместе с расположенными на нём строениями в залог). Разграничив понятия вещных прав, необходимо изучить непосредственно приемы оценки. Методология описана в Стандарте «Оценка стоимости недвижимого имущества». Данный стандарт включает в себя шесть методов, которые показаны на рис. 2. Нижеупомянутые методы используются для оценки участков, которые находятся только в частной собственности, а в свою очередь все права аренды, недропользования и землепользования относятся уже к нематериальным активам и стоимость рассчитывается с применением методов, которые установлены в соответствующем стандарте.

Из этого следует, что участок, находящийся в аренде, мы не можем оценивать как недвижимость, в отличие от строений и зданий, находящихся на нём. Участок земли, находящийся в аренде, то есть в обстоятельствах, когда арендатор имеет основания пользоваться или распоряжаться имуществом, необходимо рассматривать и оценивать как актив. Актив – это определённый ресурс, который контролирует организация в результате прошедших событий. Также от этого ресурса ожидается получение будущих экономических доходов, прибыли и выгод. При расчетах необходимо ссылаться на стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов», а также использовать Международные стандарты [4].



Рис. 1. Правомочия собственника. Построено на основании [2]

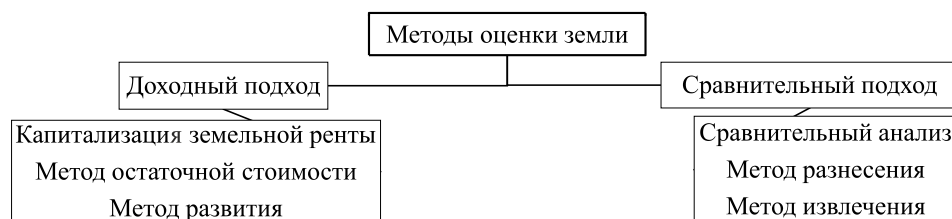


Рис. 2. Методы оценки земельных участков. Построено на основании [3]

Как показывает практическая деятельность и результаты анализа отчетов об оценке некоторых компаний, многие оценщики производят расчеты стоимости некорректно, рассчитывая нормативную стоимость участка земли. В процессе оценки ссылаются в своих расчетах на Постановление Правительства РК от 2 сентября 2003 г. № 890 [5]. Если говорить о рыночной стоимости участков, то она формируется на вторичном рынке земли, то есть в условиях соотношения предложения и спроса. А нормативная кадастровая стоимость, в свою очередь, формируется на первичном рынке и регулируется путем применения нормативного показателя, то есть базовой ставки платы за один квадратный метр земельного участка и соответствующих зональных поправочных коэффициентов.

Однако, изучив и проанализировав стандарт «Базы оценки и типы стоимости», можно заметить, что в данном стандарте понятие «нормативная стоимость» даже не рассматривается, а значит, оценщик не вправе рассчитывать данный вид стоимости [6]. Это подтверждает вышеупомянутые факты, что многие оценщики рассчитывают стоимость неверно. Нормативная стоимость рассчитывается земельным комитетом. Согласно положению о Комитете по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан одной из задач земельного комитета является расчет стоимости конкретных участков (права землепользования) при продаже в частную собственность или предоставлении в землепользование государством или при их залоге [7].

Следовательно, нормативная стоимость рассчитывается для определения стоимости земли при продаже, либо при сдаче в аренду государством, в основном для первичного рынка. Эта стоимость не является рыночной, а следовательно, большинство оценщиков производят расчеты неверно.

Что касается права пользования, то в этом случае стоимость участка, выгода и польза от владения, то есть финансовый интерес, имеет место быть только для арен-

додателя [8]. Финансовыми интересами признаются нематериальные активы, например – неотделимые от права владения на бизнес, предприятие или имущество, неотделимые права в рамках контракта, обеспечивающего опцион на покупку или договора лизинга, содержащего опцион на покупку, то есть исполнения либо неисполнения [9, 10].

Исходя из вышесказанного, необходимо определить методы процесса оценки для участка, находящегося в аренде. К примеру, метод преимущества в прибылях подразумевает сравнение и анализ прогнозируемой величины дохода, которая была бы получена в результате использования и применения нематериального актива, с теми прибылями или потоками, которые бы предприятие могло заработать, если бы оно не пользовалось этим активом. Данный метод применяется для активов, в случаях, когда денежные потоки дисконтируются.

При применении такого метода в оценке, как остаточная стоимость, необходим финансовый анализ чистого дохода.

Метод «гринфилд» при расчетах применяется в рамках определения стоимости именно нематериальных активов. Он подразумевает расчет стоимости актива, основываясь на прогнозах денежных потоков. Однако при применении этого метода есть условие – лишь 1 актив предприятия подлжет оценке и является нематериальным, все остальные материальные либо нематериальные активы должны быть получены или же взяты в аренду.

Поскольку выгода от аренды земли имеет место для арендодателя, рассчитывать стоимость методом преимущества в прибылях, методом «гринфилд» или методом остаточной стоимости будет считаться не совсем корректным.

Тогда можно сделать вывод, что для оценки арендного участка мы должны оценивать не саму землю, а договор, заключенный между арендодателем и арендующим, так как земельный участок в аренде представляет собой актив.

Кроме того, для оценки и получения достоверных результатов необходимо рассматривать земельный участок с той позиции, что заказчик в данный момент не является собственником, а только арендатором, но в будущем может выкупить арендуемый участок и получать выгоду.

Таким образом, в данной ситуации адекватным представляется использование метода развития или также он называется опционный метод.

Метод опционов подразумевает, что модели дисконтирования или капитализации не рассматривают потенциальную вероятность влияния управленцев на развитие бизнеса и предприятия (в предстоящем будущем) в зависимости от формирующейся на рынке ситуации.

Метод опционов подразумевает следующую последовательность действий:

- для начала необходимо определить безрисковую ставку, которая соответствует периоду и сроку жизни неденежных активов. За эту ставку принимается ставка рефинансирования;

- необходимо рассчитать стоимость будущих денежных потоков, от использования актива, то есть стоимость базового актива;

- после необходимо рассчитать цену исполнения, то есть необходимых затрат на внедрение актива;

- затем важно определить стандартное отклонение цены (это величина годовая и допускается использовать данные, которые рассчитываются на регулярной основе международными статистическими агентствами по всем отраслям производства);

- определяется расчетный период действия нематериальных активов.

Выводы

Следовательно, на основе анализа современных методов оценки, для более достоверной оценки арендных участков необходимо придерживаться следующих рекомендаций:

- оценщик должен иметь правильное представление о соответствующей законодательной базе, которая влияет на оцениваемые права;

- перед непосредственной оценкой объекта установить и разграничить понятия связанные с участком земли и вещными правами;

- определить любые улучшения, осуществленные арендаторами, и прояснить, следует ли учитывать их при продлении или пересмотре договора аренды, и решить, способны ли они привести к требованию компенсации со стороны арендатора, когда он освободит данный объект имущества;

- необходимо опираться на стандарт «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов»;

- при расчетах правильнее использовать метод развития или опционный методы в рамках доходного подхода.

Список литературы

1. Закон Республики Казахстан от 10 января 2018 года № 133-VI «Об оценочной деятельности в Республике Казахстан» (с изменениями по состоянию на 05.10.2018 г.). [Электронный ресурс]. URL: <https://online.zakon.kz/Document/?data обращения: 30.09.2019>.

2. Гражданский Кодекс Республики Казахстан с изменениями и дополнениями на 01.07.2019 г. [Электронный ресурс]. URL: <https://online.zakon.kz/document/?data обращения: 30.09.2019>.

3. Стандарт оценки «Оценка стоимости недвижимого имущества» согласно приложению 2 приказа министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.valuer.kz/zan/stand \(дата обращения: 30.09.2019\)](http://www.valuer.kz/zan/stand (дата обращения: 30.09.2019)).

4. Стандарт оценки «Оценка стоимости объектов интеллектуальной собственности и нематериальных активов» согласно приложению 4 приказа министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.valuer.kz/zan/stand \(дата обращения: 30.09.2019\)](http://www.valuer.kz/zan/stand (дата обращения: 30.09.2019)).

5. Постановление Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки». [Электронный ресурс]. URL: [http://adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890/_history \(дата обращения: 30.09.2019\)](http://adilet.zan.kz/rus/docs/P030000890/_history (дата обращения: 30.09.2019)).

6. Стандарт оценки «Базы и типы стоимости» согласно приложению 3 приказа министра финансов Республики Казахстан от 5 мая 2018 года № 519. [Электронный ресурс]. URL: [http://www.valuer.kz/zan/stand \(дата обращения: 30.09.2019\)](http://www.valuer.kz/zan/stand (дата обращения: 30.09.2019)).

7. Приказ Министра сельского хозяйства Республики Казахстан от 26 мая 2016 года № 236. Об утверждении Положения о Комитете по управлению земельными ресурсами Министерства сельского хозяйства Республики Казахстан обновленный с изменениями на: 12.02.2018 г. [Электронный ресурс] URL: [https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35209141 \(дата обращения: 30.09.2019\)](https://online.zakon.kz/Document/?doc_id=35209141 (дата обращения: 30.09.2019)).

8. Асаул А.Н., Иванов С.Н., Старовойтов М.К. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд., исправл. СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. 304 с.

9. Сихимбаев М.Р., Бабыкина И.С. Анализ методов оценки рынка недвижимости на примере инвестиционного проекта строительства жилого комплекса в Казахстане // Международный журнал прикладных и фундаментальных исследований. 2017. № 2–1. С. 82–87.

10. Стандарты оценки RICS. Российское издание. 6-е изд., 2008. 188 с.