

Общероссийский информационно-аналитический и научно-практический журнал  
«Имущественные отношения в Российской Федерации»  
№ 3 (78) за 2008 год

## **Проблемы оценки права на заключение договора о развитии застроенных территорий**

**Лебедев Валерий Викторович**

Генеральный директор оценочной компании ЗАО «АДВАЙТА»;  
Сертифицированный РОО оценщик недвижимости;  
Сертифицированный специалист по оценке недвижимости в соответствии с требованиями Европейских стандартов оценки, утвержденных Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVA);

Член Экспертного совета Российского общества оценщиков,  
Старший преподаватель кафедры управления финансовым рынком и оценочной деятельности Новосибирского государственного университета экономики и управления (НГУЭУ).  
тел. (383) 335-72-12, e-mail: *expert-lebedev@mail.ru*

В настоящее время город Новосибирск переживает фазу качественной перестройки и реконструкции своей структуры. Развитие города сопровождается изменениями всех основных параметров и элементов градостроительной системы, а именно:

- перестройка планировочной, транспортной и инженерной инфраструктур;
- смена старого поколения жилья новым;
- появление новых центров деловой активности в различных частях города;
- смена архитектурных стилей;
- изменение социально-экономической структуры и т. д.

Эти изменения ведут к переходу городской системы к качественно новому состоянию, преображают архитектурный облик города, повышают качество жизни и меняют стереотипы поведения жителей.

В последние годы появилось много новых центров деловой активности, как в сфере торговли, так и в сфере производства. Они стремятся максимально использовать накопленный градостроительный

потенциал, сложившуюся инфраструктуру и трансформировать городскую среду в соответствии с требованиями времени.

Благодаря этому город приобрел имидж делового и торгово-финансового центра Западной Сибири.

Возникновение центров деловой активности на карте города определяет градостроительные тенденции и формирует потребности в реконструкции сложившейся застройки в локальном районе или перестройки планировочной структуры целых кварталов.

Сейчас в городе Новосибирске существует целый ряд перспективных площадок, имеющих высокую градостроительную ценность и представляющих интерес потенциальных застройщиков, однако их освоение сдерживается из-за отсутствия необходимого инженерного обеспечения и наличия обременений в виде большого количества ветхого или морально устаревшего жилья.

В современных условиях необходимы новые подходы к формированию города, которые отвечали бы его статусу, перспективам развития, градостроительным требованиям путем объединения городских программ с интересами частных инвесторов. Прежде всего, это переход от штучного строительства к комплексному проектированию, реконструкции, новому строительству и благоустройству крупных фрагментов городской среды, таких как квартал, участок улицы, жилой или общественно-транспортный комплекс, с опережающим развитием инженерной и транспортной инфраструктур. Наиболее привлекательной для такой реконструкции, несомненно, является историческое ядро города.

Вместе с тем, развитие Новосибирска как делового центра предъявляет новые требования к комфорту и безопасности жизнедеятельности, повышению качества жилья. В городе существуют целые кварталы, застроенные 2-этажными бараками и «хрущевками». Именно эти территории нуждаются в модернизации в первую очередь.

Принятые недавно поправки в Градостроительный кодекс Российской Федерации (ГрК РФ) призваны упростить правила игры на строительном рынке в части развития застроенных территорий. Застроенными территориями считаются зоны, на которых либо уже существуют здания и сооружения, либо они строятся, либо намечены к строительству.

В соответствии со статьей 46.1 ГрК РФ развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей) в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

Решение о развитии застроенной территории может быть принято при наличии градостроительного регламента, местных нормативов

градостроительного проектирования, а в случае их отсутствия – расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры, утвержденных в установленном порядке, если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных решениями городского Совета Новосибирска.

На застроенной территории могут быть расположены объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

Основными целями программы развития застроенных территорий являются реконструкция застроенных городских кварталов с переселением граждан из непригодного для проживания жилищного фонда, а также из жилья, расположенного в зоне перспективного строительства, в соответствии с генеральным планом развития, достижение достойных условий проживания граждан, создание необходимой инфраструктуры.

В решении о развитии застроенной территории должны быть определены:

- местоположение территории;
- площадь территории;
- перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

Предоставление земельных участков для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории в соответствии с земельным законодательством. При этом определение начальной цены права на заключение договора о развитии застроенной территории осуществляется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Оценка любого объекта недвижимости, в том числе земельного участка, начинается с выявления системы основных источников доходов и затрат, а также с определения их баланса с учетом функциональных и территориальных особенностей. В условиях нормальной рыночной экономики выявление структуры доходов и затрат, связанных с приобретением и использованием городского земельного участка,

осуществить достаточно просто в рамках расчетов конкретной экономики предприятия-землепользователя. Иначе обстоит дело в неравновесных условиях проведения земельной реформы в российских городах. В реальных условиях крупных российских городов двух одинаковых земельных участков практически не бывает. Уникальность каждого участка не только создает определенные трудности для их реализации на земельном рынке, но и вносит дополнительные неточности и неопределенности в процесс оценки, тем самым снижая достоверность ее результатов, поэтому полнота обеспечения оценщика исходными данными имеет очень большое значение.

Для оценки права на заключение договора о развитии застроенных территорий оценщику необходима следующая информация:

- об имеющихся объектах инженерной и транспортной инфраструктуры;
- о сетях энергоснабжения и коммунального хозяйства, необходимых для развития застроенных территорий;
- перечень адресов зданий, строений, сооружений, в том числе многоквартирных домов, признанных в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- перечень адресов многоквартирных домов, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных решениями городского Совета Новосибирска;
- перечень адресов зданий, строений, сооружений, в том числе информации об объектах капитального строительства, расположенных в границах застроенной территории, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту;
- технические паспорта на все находящиеся на территории постройки;
- о юридических и физических лицах – правообладателях земельных участков и объектов недвижимости в границах застроенной территории с указанием вида права, местоположения и размера земельных участков и характеристик объектов недвижимости;
- о потребности указанных юридических и физических лиц в имущественной или денежной компенсации с расчетом этой компенсации;
- технико-экономические показатели застройки территории в соответствии с документами территориального планирования

города Новосибирска, правилами землепользования и застройки города Новосибирска, местными нормативами градостроительного проектирования;

- количество и наименование объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов инженерной инфраструктуры, планируемых к размещению на застроенной территории;
- градостроительные требования освоения земельного участка;
- план-схема земельного участка с указанием местоположения и площади застроенной территории;
- расчет средств, необходимых для строительства объектов социального назначения, транспортной инфраструктуры, и сроки финансирования указанных объектов.

Таким образом, максимальные показатели застройки, определяющие экономику проекта, должны быть зафиксированы в техническом задании на оценку, которое выдается собственником земли. К техническому заданию должны быть приложены заверенные в установленном порядке перечисленные сведения и копии документов.

В процессе подготовки отчета об оценке права на заключение договора о развитии застроенных территорий оценщику придется решить следующие задачи:

- исследовать процесс повышения эффективности использования земельных участков с устаревшим типом застройки в условиях значительной дифференциации градостроительной ценности земель в черте города;
- выявить показатели, характеризующие привлекательность этих участков для инвесторов и городского сообщества, осуществляющих на взаимовыгодных условиях развитие городских земель;
- определить факторы, влияющие на эффективность использования застроенных ветхим фондом городских земель;
- провести анализ наиболее эффективного использования земельных участков, занятых ветхим фондом и рассчитать полученный экономический эффект.

Эффективным будет то использование, которое из всех возможных, в соответствии с градостроительными регламентами приводит к максимальной стоимости земельного участка. В связи с этим необходима оценка рыночной стоимости земельного участка как основного экономического показателя, на котором строится и осуществляется взаимодействие городского сообщества и частного инвестора в градостроительной деятельности.

Выступая в качестве важнейшего направления инвестирования, проекты развития застроенных территорий не только приносят прибыль инвестору, но и оказывают реальное воздействие на социально-экономические процессы в городе, совершенствуют его архитектурно-планировочную структуру, содействуют наполнению местного бюджета, за счет земельных платежей, поэтому при обосновании повышения эффективности использования земельных участков города с ветхой застройкой необходимо также руководствоваться специфическим методологическим принципом оценки городской недвижимости – «принципом общественной полезности». Исходя из этого анализ наиболее эффективного использования предназначенных для развития застроенных территорий должен быть проведен не только с позиций интересов частных инвесторов – как коммерческая эффективность, но и с учетом:

- влияния на условия быта, труда и отдыха жителей города – как социальная эффективность;
- влияния на развитие экономики города в целом – как народнохозяйственная (экономическая) эффективность;
- интересов городского бюджета – как бюджетная эффективность.

Если рассматривать вопрос с точки зрения оценочных методик, то при оценке права на заключение договора о развитии застроенных территорий речь идет о правах аренды, обремененных инвестиционными условиями.

Для составления отчета об оценке оценщику придется развивать инвестиционное проектирование, основанное на доходном подходе, при оптимистическом и пессимистическом сценариях развития.

Оценка рыночной стоимости такого земельного участка, по моему убеждению и мнению ряда авторов (Е.И. Тарасевич, В.А. Прорвич, С.В. Грибовский), должна осуществляться с применением доходного подхода с использованием техники остатка и осуществляться в следующей последовательности:

1) оценка затрат (обременений) инвестора на подготовку застроенного земельного участка для освоения:

- освобождение участка от прав третьих лиц,
- расселение жителей сносимых домов,
- снос домов и другие обременения инвестора;

2) моделирование стратегий застройки земельных участков для обеспечения получения максимальной прибыльности от реализации проекта развития застроенной территории с учетом совокупности различных факторов и ограничений;

3) расчет распределенных во времени затрат инвестора на реализацию проекта по развитию территории (при возведении улучшений на

земельном участке);

4) расчет распределенных во времени доходов инвестора при реализации проекта по развитию территории (при продаже и (или) сдаче в аренду построенных улучшений на земельном участке);

5) приведение затрат и доходов инвестора к текущей стоимости с применением метода дисконтирования денежных потоков. При этом производится разделение денежных потоков доходной и расходной частей строительного проекта по степени риска, а принцип соответствия рисков реализуется в виде использования различных ставок дисконтирования для денежных потоков строительных издержек и доходов от реализации;

6) расчет рыночной стоимости земельного участка (территории);

7) расчет величины поступлений, которые может получить город от инвестора за предоставленное ему право реализации проекта реконструкции земельного участка (в том числе суммы денежной компенсации инвестором городу за социальную и инженерную инфраструктуру).

Процесс оценки проектов развития застроенных территорий осложнен необходимостью выполнения следующих условий:

- при выявлении тенденций изменения потенциального спроса и предложения в сегменте завершенного проекта развития конкретной застроенной территории необходимо определить точное позиционирование завершенного проекта девелопмента на рынке. Для выявления экономических перспектив потенциальных пользователей необходимо выполнить сегментацию спроса на основе будущих потребностей населения и бизнеса;
- при прогнозировании схем реализации плана развития застроенной территории необходимо использовать рыночные данные о динамике продаж для аналогичных недавно завершенных или завершаемых проектов. Для каждой рыночной схемы распределения физических объемов реализации должны быть выявлены соответствующие схемы ценовой политики, применяемые на конкурентном рынке реализации аналогичных проектов;
- при прогнозировании денежных потоков от завершенного проекта развития территории необходимо принимать во внимание данные анализа рынка о периоде «вывода» построенных объектов на рынок и расходах на эксплуатацию зданий и сооружений;
- для выявления конкурентного предложения необходима его дифференциация на узких сегментах с включением как проектов, находящихся в стадии завершения и «вывода» на рынок, так и проектов, подготовленных или готовящихся к строительству.

Самой существенной проблемой является то, что этот метод целиком основан на прогнозных данных. Невозможность с высокой точностью учитывать временные структуры денежных потоков ставят оценку такого проекта в условия неопределенности. Очевидно, что в условиях этой неопределенности и с таким многообразием влияющих факторов очень высока чувствительность результата расчетов к любым изменениям позиций доходной и расходной частей.

### *Литература*

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (с изменениями от 22 июля, 31 декабря 2005 года, 3 июня, 27 июля, 4, 18, 29 декабря 2006 года, 10 мая, 24 июля 2007 года).
2. Муниципальная адресная программа развития застроенной территории микрорайона № 26 «Южный» города Балашихи Московской области.
3. Постановление администрации города Курска от 13 апреля 2007 года № 1074 «О развитии застроенной территории в городе Курске».
4. Постановление мэра города Новосибирска от 16 мая 2007 года № 362 «О порядке заключения договоров о развитии застроенных территорий в городе Новосибирске».
5. Грибовский С.В., Цымбалов В.В. Особенности оценки рыночной стоимости права застройки земельных участков в Санкт-Петербурге. СПб., 2003.
6. Коллектив авторов под редакцией В.А. Прорвича, «Оценка урбанизированных земель», М., Экономика, 2004;
7. Тарасевич Е.И. «Методические рекомендации по оценке участков земли для девелопмента». — М.: Международная академия оценки и консалтинга, 2005;
8. Севостьянов В.А. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук «Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков с ветхой застройкой». Москва, 2007.