

ЭКСПЕРТНАЯ ДЕНЕЖНАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ЗАСТРОЙКОЙ С КОНСТРУКТИВНЫМИ МЕРАМИ ЗАЩИТЫ

Рассматриваются особенности экспертной денежной оценки земельных участков с застройкой с конструктивными мерами защиты. Анализируются возможные случаи влияния подземных горных работ на рыночную стоимость земельных участков с застройкой с конструктивными мерами защиты, а также участков, планируемых к застройке. Предложен подход к учету влияния подземных горных работ на рыночную стоимость подобных земельных участков.

Конструктивные меры защиты являются обязательным условием строительства на территории залегания запасов полезных ископаемых общегосударственного значения [1]. Здания с конструктивными мерами защиты рассчитываются на определенные величины деформаций земной поверхности. Основываясь на данных о прогнозируемых деформациях земной поверхности, предпринимаются защитные меры, позволяющие предотвратить или уменьшить влияние подземных горных работ на объекты, расположенные на земной поверхности [2, 3]. Защитные меры зависят от величин прогнозных деформаций, а также характера использования территории, на которую оказывается влияние.

Конструктивные меры защиты зданий предполагают проведение дополнительных мероприятий, позволяющих усилить конструкцию здания. В качестве конструктивных мер на этапе строительства может проводиться разрезка зданий осадочными швами на отсеки, устройство усиленных фундаментов, железобетонных поясов, армированных поясов, устройство податливых жестких узлов. Кроме того, конструктивные мероприятия могут осуществляться уже на этапе эксплуатации зданий, построенных без учета влияния горных работ. Тогда это могут быть разрезка зданий деформационными швами, поддомкрачивание зданий, установка металлических бандажей по периметру стен зданий из уголков или других прокатных профилей, устройство железобетонных поясов, устройство железобетонных плит в уровне пола подвала, заделка оконных проемов, увеличение площади опирания балок и плит и др. [4]. Однако введение мероприятий на этапе эксплуатации зданий достаточно трудоемко и не всегда эффективно.

Строительство на угленосных территориях разрешено только с конструктивными мерами защиты, поэтому земельные участки, планируемые к застройке, также могут рассматриваться как потенциальные участки с застройкой с конструктивными мерами защиты.

Эти особенности следует учитывать при определении рыночной стоимости земельных участков с застройкой с конструктивными мерами защиты и участков, планируемых к застройке.

При использовании *сравнительного* подхода при оценке земельных участков с застройкой с конструктивными мерами защиты необходимо кроме стандартного набора признаков, определяющих выбор объектов-аналогов, учесть особенности конструктивных мер защиты здания.

С точки зрения *доходного* подхода застроенный земельный участок с конструктивными мерами защиты приносит тот же доход, что и неподрабатываемый участок. Однако затраты на освоение земельного участка (на строительство с конструктивными мерами защиты) превышают затраты в обычных условиях.

Принимаемые конструктивные меры защиты зависят от особенностей зданий, величин ожидаемых деформаций и могут увеличивать стоимость строительства согласно результатам исследований на 1-9% [5-7]. Так как необходимость строительства с конструктивными мерами защиты продиктована особенностями земельного участка, то, очевидно, что данная особенность отражается на рыночной стоимости земли. При этом отметим, что стоимость конструктивных мер защиты может во много раз превышать стоимость земли. Прямое снижение стоимости земли на величину стоимости конструктивных мер защиты приведет к отрицательной стоимости и как следствие выводу о нецелесообразности строительства на данной территории. В условиях Донбасса, когда целые населенные пункты расположены на угленосной территории, данный подход неприемлем. Поэтому при оценке земельного участка с застройкой с конструктивными мерами защиты или участка, планируемого под застройку, следует принимать во внимание не только сам факт строительства с конструктивными мерами защиты, но и другие факторы, обосновывающие необходимость строительства с конструктивными мерами защиты. Рассмотрим различные случаи оценки земельных участков с застройкой с конструктивными мерами защиты или планируемых под застройку.

1) Земельный участок застроен с применением конструктивных мер защиты зданий. Деформации земной поверхности, возникшие в результате подработки, не превысили расчетных и подработка не вызвала повреждений зданий. В будущем влияния горных работ на территории данного участка не ожидается.

В этом случае логично ожидать, что на данный момент стоимость земельного участка равна стоимости аналогичного земельного участка, расположенного за пределами зоны влияния. Тогда при оценке подобного земельного участка можно ориентироваться на земельные участки, расположенные за пределами зоны влияния, принимая их в качестве аналогов. Соответственно и все данные, необходимые для расчета стоимости земли, (в т.ч. стоимость строительства) следует принимать без учета влияния горных работ.

2) Земельный участок имеет улучшения с конструктивными мерами защиты. Фактические деформации земной поверхности превысили ожидаемые. В результате возникли деформации здания, вызвав необходимость затрат на ремонт, страховку, преодоление сопротивления рынка. В этом случае снижается доход от использования недвижимости. Анализ соотношения темпов изменения дохода и стоимости улучшений позволит определить снижение стоимости земли.

Будущие подработки связаны с неопределенностью и дополнительными рисками. Так, если будущие подработки вызовут деформации, не соответствующие принятым мерам защиты, то возникнут дополнительные затраты. Данный фактор может рассматриваться как дополнительный риск, присущий вкладу инвестиций в данный объект недвижимости, что также отразится на стоимости земли.

Земельный участок, планируемый под застройку, расположен в зоне влияния будущих подработок. Если предположить, что лишь незначительная часть населенного пункта подвержена влиянию подземных горных работ, то затраты на конструктивные меры защиты имеет смысл рассматривать как затраты, вызванные желанием инвестора осваивать именно данный участок, а не другой, расположенный за пределами зоны влияния горных работ. Тогда влияние горных работ может не влиять на стоимость земельного участка. Соответственно для расчета стоимости земельного участка принимаются данные о планируемом доходе и о стоимости освоения без учета затрат на конструктивные меры защиты. С другой стороны освоение территорий со сложными горно-геологическими условиями должно стимулироваться. А значит, инициатива

инвестора может быть отражена в виде дополнительных рисков при расчете ставки капитализации.

Если большая часть населенного пункта подвержена равномерному влиянию подземных горных работ, вызывая необходимость строительства с конструктивными мерами защиты, то данный фактор может оказаться не особо значимым при выборе земельного участка для освоения. В таком случае рынок земли будет слабо реагировать на данный фактор, и стоимость земли будет оставаться неизменной. Тем не менее, территории с наиболее сложными горно-геологическими условиями в местах тектонических нарушений выделяются на фоне других территорий с менее сложными условиями. Это может быть отражено в стоимости земли посредством учета дополнительных рисков, так же как и для застройки без конструктивных мер защиты [8].

Подход к оценке земельного участка с застройкой с конструктивными мерами защиты или планируемого под застройку с учетом влияния подземных горных работ приведен на рисунке 1.

Предложенный подход ориентирован на оценку земли с учетом ее перспективного использования, т.е. позволяет учитывать нынешние и ожидаемые в будущем затраты (снижение дохода), вызванные влиянием горных работ. Факт уже свершившегося строительства с конструктивными мерами защиты рассматривается только с позиции эффективности принятых мер защиты в соответствии с произошедшими деформациями. Однако даже для будущего строительства с конструктивными мерами защиты полное перенесение стоимости конструктивных мер защиты на стоимость земли невозможно. В этом случае по мере удаления от зон с наиболее высокой стоимостью земли, снижение стоимости земли на величину стоимости конструктивных мер защиты будет становиться более ощутимым, и, наконец, на окраинах приведет к отрицательной стоимости земли. Тогда с точки зрения поощрения освоения территорий с особыми горно-геологическими условиями снижение стоимости земли не может быть единственным инструментом учета затрат, вызванных влиянием горных работ. Необходимо задействовать механизм компенсаций, который позволит уравновесить интересы собственника земельного участка, несущего затраты в результате подработки, и владельца недр, ведущего подработку территории.

Таким образом, для застроенных земельных участков с конструктивными мерами защиты и без них анализируются как прошлые, так и будущие подработки. Для участков, планируемых к застройке, принимаются во внимание только будущие подработки. При этом при экспертной оценке земельного участка с застройкой с конструктивными мерами защиты анализируются не только особенности самого участка, но и степень распространенности данного фактора на территории населенного пункта.

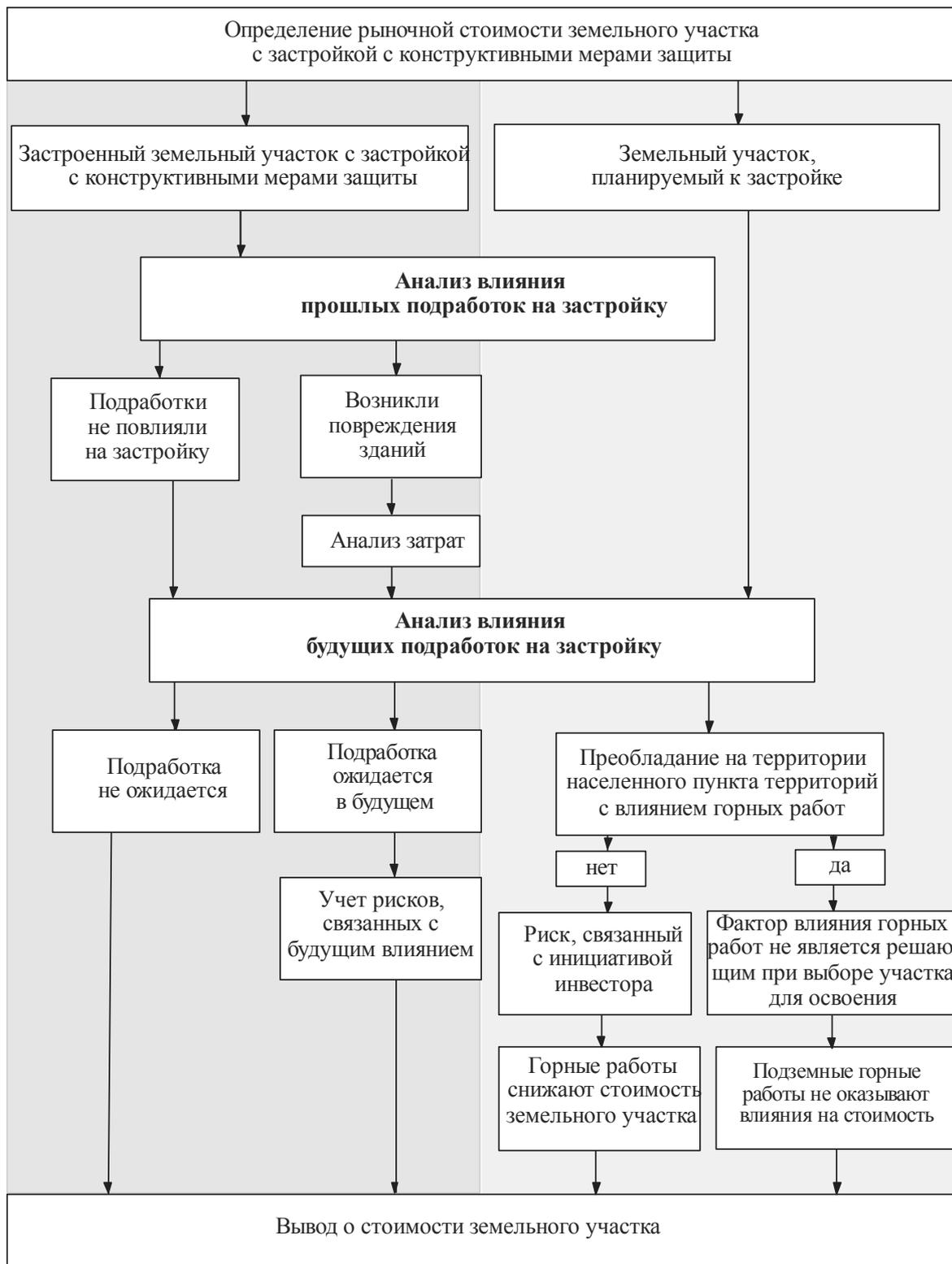


Рис. 1. Подход к оценке земельного участка с застройкой с конструктивными мерами защиты

Библиографический список

1. Порядок забудови площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення. Постанова Кабінету Міністрів України від 17.01.95 №3 // Відомості Верховної Ради.

2. Временные технические условия проектирования и строительства зданий и сооружений на угленосных площадях Донецкого угольного бассейна (ВТУ-01-58). — К.: Министерство строительства УССР, 1958. — 220 с.
3. Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах. ДБН В.1.1-5-2000.
4. Шагалов С. Е. Защита и подработка зданий и сооружений / С. Е. Шагалов, Р.А. Муллер, В.В. Марков [и др.]. — М.: Недра, 1974. — 256 с.
5. Черный Г. Н. Методы защиты зданий и сооружений на подрабатываемых территориях / Г. Н. Черный, Я. И. Бейлинов. — К.: Будивельник, 1965. — 145 с.
6. Зарецкий К. С. К вопросу о стоимости конструктивных мероприятий для подрабатываемых зданий / К. С. Зарецкий, А. И. Юшин // Вопросы проектирования и строительства зданий и сооружений на подрабатываемых территориях. — М.: Институт ЦентрГИПРОШАХТ, 1960. — С. 191—206.
7. Коротков М. В. Проектирование, строительство и охрана зданий и сооружений на подрабатываемых территориях / М.В. Коротков, Р.А. Муллер, А.И. Юшин [и др.]. — М.: Госгортехиздат, 1963. — 452 с.
8. Кузнецова Д. С. Анализ подходов к определению рыночной стоимости земли с учетом влияния подземных горных работ на недвижимость / Д. С. Кузнецова // Наукові праці ДонНТУ. Серія: гірничо-геологічна. — Донецьк: ДонНТУ. — 2009. — № 11(161). — С. 176—182.

Надійшла до редколегії 26.10.2009

Д.С. КУЗНЕЦОВА

ЭКСПЕРТНА ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ІЗ ЗАБУДОВОЮ З КОНТРУКТИВНИМИ ЗАХОДАМИ ЗАХИСТУ

Розглянуто особливості експертної грошової оцінки земельних ділянок із забудовою з контруктивними заходами захисту. Проаналізовано можливі випадки впливу підземних гірничих робіт на ринкову вартість земельних ділянок із забудовою з контруктивними заходами захисту, а також ділянок, які плануються до забудови. Запропоновано підхід обліку впливу підземних гірничих робіт на ринкову вартість подібних земельних ділянок.

D. KUZNETSOVA

THE EXPERT MONETARY EVALUATION OF LAND PARCELS WITH BUILDINGS WITH STRUCTURAL MEASURES OF PROTECTION

The features of expert monetary evaluation of land parcels with building with structural measures of protection are examined. The influence of underground mining works on the market value of land parcels with buildings with structural measures of protection is analysed. An approach to the account of influence of underground mining works on the market value of land parcels is offered.

© Д.С. Кузнецова, 2010