***РЕМАРКА ПО ПОВОДУ «НЕИЗНАШИВАЕМОСТИ» ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ***

В методологии российской оценки как-то само собой исторически укоренилось представление о том, что земля представляет собой актив, не подверженный никаким видам износа.

В частности, авторы канонического в России учебника [[1]](#footnote-1) заявляют «Считается, что земля является физическим активом, который не подвержен износу 1 ». При этом далее в сноске 1: «Согласно МСО износом называется уменьшение стоимости с течением времени под действием различных факторов».

Надо отметить, что термин «считается» никак не может являться обоснованием, поскольку не понятно, кем считается, как считается и на каком основании. А ссылка на МСО тут не объясняет и не обосновывает ровным счётом ничего, поскольку остаётся не понятным, почему «уменьшение стоимости с течением времени под действием различных факторов» совершенно не характерно для земли.

Как нам представляется «неизнашиваемость» земли имеет истоки в бухгалтерском подходе, который выражается, например, так: «Для земельного участка срок полезного использования не устанавливается, так как данный актив относится к неизнашиваемым объектам. По сути дела, использовать землю можно бесконечно долго. … в бухгалтерском учете амортизация на землю не начисляется. Это логично. Если объект не теряет своих свойств, не изнашивается и может использоваться постоянно, то смысла в списании такого актива за счет амортизационных отчислений нет» [[2]](#footnote-2).

Таким образом, «неизнашиваемость» земли следует из неограниченного срока полезного использования, что явно не соответствует действительности. В бухгалтерии, отождествляющей износ амортизацией по некоторым нормам, привязанным к сроку полезного использования, бесконечный срок полезного использования означает всего лишь невозможность установить норму амортизации, но из этого никак не следует то, что при этом не может иметь место «уменьшение стоимости с течением времени под действием различных факторов», т.е. то, что в оценке именуется «износом» (см. выше ссылку на МСО).

Таким образом, нельзя сказать, что «неизнашиваемость» земли необходимым образом следует из какой-то теории, которая применяется в оценке, а скорее, является некоей аксиомой, принимаемой без доказательств. Между тем, как будет показано ниже, подверженность земельных участков внешнему износу непосредственно следует из теории остаточной стоимости земли (метод остатка для земли в оценке), т.е. имеет свойство необходимости.

В этом отношении полностью корректно с нашей точки зрения, выражаются авторы [[3]](#footnote-3) : «Если допустить, что объект не изнашивается (что естественно в отношении земельного участка) …». Таким образом, «неизнашиваемость» земельного участка – не более, чем допущение в оценке, которое в зависимости от решаемой задачи может быть как уместным, так и неуместным (не релевантным).

В общем же случае, по нашему мнению, земельные участки подвержены всем трём видам износа, обусловленных вполне очевидными причинами (см. таблицу ниже).

|  |  |
| --- | --- |
| **Виды износов** | **Причины** |
| **Физический** | под(за)топление, глубокие провалы, оползни и т.п. земельных участков |
| **Функциональный** | недостаточная (избыточная) площадь земельных участков |
| **Внешний** | неблагоприятные общеэкономические и локальные внешние факторы (подробнее см. далее) |

При этом все виды износа могут быть как устранимыми, так и не устранимыми.

Отметим, что, говоря о износе земельных участков, мы исключаем из рассмотрения износы того, что называется «почва», также обладающая свойством изнашиваемости (выветривание, высушивание, минеральное истощение и пр.). В данном случае «почва» сама по себе очевидным образом рассматривается нами как улучшение земельного участка самого по себе.

В заключение отметим, что в известных нам статьях в Appraisal Journal вопрос «неизнашиваемости» земельных участков не рассматривался, по крайней мере, с начала 90-х годов прошлого века, однако, напротив, современные представления об учёте внешнего износа единых объектов недвижимости выражены в недавней статье Стэнли Лонгхофера (Stanley Longhofer) в мартовском 2021 года номере Appraisal Journal [[4]](#footnote-4). Там же приводятся ссылки на более ранние работы на эту тему.

1. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. (2003), Оценка стоимости недвижимости, М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, <http://profiocenka.ru/f/otsenkastoimostinedvizhimosti.2003.pdf> [↑](#footnote-ref-1)
2. Богатырева В., Когда нужно начислять амортизацию земельного участка, а когда нет – бухгалтерский и налоговый учет земли, Практикующий бухгалтер, <https://praktibuh.ru/buhuchet/vneoborotnye/os/amortizatsiya/zemelniy-uchastok.html> [↑](#footnote-ref-2)
3. Зельдин М.А, Грибовский С.В., Баринов Н.П. (2009), Оценка величины рыночной арендной платы за пользование земельным участком, №6 (93), <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-velichiny-rynochnoy-arendnoy-platy-za-polzovanie-zemelnym-uchastkom> [↑](#footnote-ref-3)
4. Longhofer S.D. (2021), Land Values and External Obsolescence, Appraisal Journal, March 22, 2021, [https://www.thefreelibrary.com/Land+Values+and+External+Obsolescence.-a0670925049](https://www.thefreelibrary.com/Land%2BValues%2Band%2BExternal%2BObsolescence.-a0670925049) [↑](#footnote-ref-4)