

К вопросу о проведении анализа наиболее эффективного использования. Размышления

А.Ю. Бойко

заместитель генерального директора ООО «Центр оценки «Аверс», член экспертного совета НП «Сообщество профессионалов оценки», «Оценщик недвижимого имущества пятого квалификационного уровня» по сертификату Евразийской комиссии по сертификации специалистов-оценщиков (г. Санкт-Петербург)

Андрей Юрьевич Бойко, aho@avg.ru

Анализу наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) посвящен целый раздел федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». В настоящей статье мы рассмотрим отдельные нюансы анализа НЭИ и проанализируем ошибки, часто возникающие в ходе расчетов стоимости недвижимости.

Любое действие (или бездействие) с объектом есть результат некоего анализа использования. Использование может быть любым:

- освоение земельного участка, смена вида разрешенного использования (далее – ВРИ) участка, принятие решения о его застройке или освобождении от таковой;
- принятие решения о реконструкции улучшений или предпродажная подготовка в виде легкого косметического ремонта;
- консервация объекта или его оставление (замораживание) до тех пор, пока экономические условия не улучшатся.

Примеров можно привести достаточно много – начиная от предпродажной подготовки автомобиля, когда мелкий косметический ремонт позволяет существенно увеличить цену, заканчивая вложениями в недвижимость в кризисных условиях в стремлении минимизировать потери, возникающие из-за обесценения денег. Меняются только объекты (машина, участок, здание, капитал). Но как только появляется

выбор из двух или нескольких вариантов, сразу возникает необходимость в сравнении – в проведении анализа НЭИ.

Главным критерием анализа НЭИ, как следует из смысла пункта 12 ФСО № 7, является предположение о вовлечении объекта в сделку купли-продажи. Представляется более корректным говорить о потенциальном вовлечении в сделку купли-продажи, нежели об обязательном условии. Правообладатель объекта может регулярно анализировать эффективность своего управления, прорабатывать технико-экономические обоснования вариантов дальнейшего использования, будь то собственная квартира, производственный комплекс или вакантный земельный участок. Основное условие – оптимизация использования, то есть поддержание имущества в оптимальном состоянии с целью возможной его реализации с минимальными временными и материальными потерями по наиболее высокой стоимости или с максимальной рентабельностью (в ФСО № 7 – максимизация продуктивности (стоимости)). Здесь важно не путать выгоду (предпочтения) конкретного правообладателя с его вкусами, взглядами и привычками и выгоду, которую он мог бы получить, реализуя объект, то есть среди большого количества покупателей, ориентируясь на сложившиеся тенденции и предпочтения рынка. Например, ремонт, выполненный по индивидуальному дизайну, может уве-

личить стоимость объекта, но найти покупателей под эксклюзивный дизайн гораздо сложнее, и затраты на такой ремонт могут себя не окупить. Другой пример: производственный корпус со смесительной башней и вспомогательными зданиями и сооружениями. Современные смесительные башни выполняются из быстровозводимых конструкций, ориентированных на размещение конкретного оборудования, поэтому с точки зрения НЭИ надстройку (башню) при производственном корпусе нужно либо законсервировать, предотвратив ее разрушение, либо разобрать, а участок в перекрытии и покрытии заделать. Этот объект был приобретен одной компанией, занимающейся лакокрасочным производством, и оказалось, что габариты башни как нельзя лучше подходят для размещения в ней специализированного оборудования. В этом примере выбор варианта НЭИ обусловил меньшую стоимость объекта, чем вариант, рассчитанный под конкретного инвестора, то есть ориентация была на широкий рынок, а не на инвестиционные исключения, что не является ошибкой.

Как указано в пункте 13 ФСО № 7, НЭИ представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Рассмотрим составные части НЭИ подробнее.

1. *Максимизация продуктивности* (наибольшая стоимость). Если проанализировать реальный сектор экономики, то получается, что наибольшая стоимость не всегда является критерием принятия решений. С таким же успехом можно говорить о минимизации потерь, что для нашей страны очень актуально, особенно учитывая периодичность кризисов. Кроме этого, максимизация стоимости требует определенного объема инвестиций, который, в свою очередь, может просто отсутствовать или быть

представлен на рынке у ограниченного круга инвесторов. Получается, что если анализ НЭИ лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости (п. 12 ФСО № 7), а речь идет о конкуренции, то это условие может быть невыполнимо или ограниченно выполнимо при достижении максимизации.

Корректнее при проведении анализа НЭИ ориентироваться на рынок инвесторов.

Так, к примеру, в начале – середине двухтысячных годов торги, проводимые Фондом имущества Санкт-Петербурга, шли весьма успешно, если стоимость объекта не превышала 5 миллионов рублей или была более 20 миллионов рублей. В диапазоне от 5 до 20 миллионов рублей образовывалась ценовая ниша – мелким инвесторам не потянуть, а крупным не интересны выставляемые на продажу объекты. В случаях, когда результат расчета попадал в ценовой вакуум, результатом анализа НЭИ объекта могло бы быть принятие следующих решений:

- о разделении объекта на части таким образом, чтобы каждая часть объекта была доступна потенциальному инвестору (выходила из вакуума);
- об укрупнении объекта с целью достижения нижней границы следующего ценового сегмента, для чего опять же требуются инвестиции.

Если учесть, что время и затраты на разделение объекта могут привести к меньшему результату его стоимости, чем стоимость объекта как единого целого, то принцип наибольшей стоимости перестает работать.

Аргументировать некорректность требования максимизации также можно следующим: можно вложить в объект 100 условных единиц и продать за 110 единиц. При условной единомоментности вложений получается, что стоимость такого объекта равна 10 единицам. В этот же объект можно вложить 1 единицу и продать за 10 единиц. Невооруженным взглядом видно, что 10 больше 9, и требование наибольшей стоимости вынуждает работать по варианту 100–110, хотя многие предпочли бы высокую рентабель-

ность, а не максимальную стоимость. Безусловно, пример недостаточно корректен, и обязательно нужно учитывать время, затраченное на освоение и 100, и 10 единиц. Вероятнее всего время освоения будет разным. То есть теоретически для приведения сравниваемых величин к одинаковым условиям нужно рассмотреть, какую выгоду извлечет собственник от освоения 10 единиц, если у него будет на это столько же времени, как на освоение 100 единиц? То же можно сказать и о рисках вложений. Вкладывать крупные средства в длинный проект рискованнее, чем вкладывать небольшие средства в короткий проект. Рассматривая фактор времени, можно изменить картину максимизации, однако указанные проблемы могут остаться.

Еще нюансы в отношении максимальной стоимости: если рассчитывать, к примеру, стоимость АЗС с использованием доходного подхода (по прокачке), то возникает вопрос о размерах закупочных цен на бензин. Не секрет, что закупочные цены бывают двух видов: напрямую от производителя (с нефтеперерабатывающего завода) и у посредников. Проблема заключается в том, что напрямую с заводом могут работать только крупные оптовые покупатели. Остальные вынуждены закупать топливо у перекупщиков. Разница в стоимости составляет около 10 процентов. Отпускная цена на заправках превышает оптовую на заводе примерно на 20 процентов. Очевидно, что максимальная стоимость достигается при оптовых закупочных ценах, но это могут позволить себе только крупные сетевые компании. Выходит, что для АЗС будут две расчетные стоимости: одна – для крупной сетевой компании, другая – для небольшой сети или единичной заправки. Какая же стоимость будет рыночной? Если проводить расчет исходя из максимальной стоимости, то рыночной будет стоимость для крупного сетевого оператора. Но верно ли это? Кстати, принцип формирования цен исходя из затрат (будь то затраты, учитываемые при применении доходного подхода, корректировки в рамках

сравнительного подхода или применение затратного подхода) одинаков для любого вида имущества. Разница между оптовой и розничной ценами на материалы и услуги весьма существенна и прямо отражается на итоговом расчете стоимости.

2. Физическая возможность. С точки зрения логики физически возможно очень многое, вопрос во времени и затратах. То что 100 или 20 лет назад казалось невероятным и невозможным, сегодня воспринимается как само собой разумеющееся. То есть в итоге анализ физической возможности – не что иное как анализ финансовых и временных затрат на реализацию этой возможности. Так что требование физической возможности достаточно ничтожное, и на практике оно рассматривается формально.

3. Юридическая допустимость. Это очень важное требование. Настораживает только одно: что относить к юридической допустимости? К примеру, правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) ограничивают конкретного собственника низкоэффективными вариантами использования участка. Инвестор знает, что есть законодательная возможность внесения изменений в ПЗЗ, знает сроки и затраты, требующиеся на внесение изменений. Должен ли оценщик рассматривать такую возможность? Склоняюсь к тому, что должен, но знаю, что существуют и другие мнения. Предел вариантов возможных изменений будет целиком зависеть от масштаба объекта. При оценке «шалаша в огороде» рассматривать изменение ПЗЗ достаточно абсурдно, но если речь заходит, например, о развитии крупных территорий, когда изменение ВРИ земель приведет к существенным преимуществам даже с учетом временных и материальных затрат на перевод земель, такое рассмотрение представляется необходимым.

4. Финансовая оправданность. Это тоже важный пункт. Однако при рассмотрении социальных объектов необходимость учета этого пункта сомнительна. Значительная часть объектов, рассматриваемых как самостоятельных, финансово неоправда-

на. При этом отсутствие таких объектов накладывает серьезные ограничения на использование окружения, к примеру, отсутствие детского сада, школы, поликлиники и прочих подобных объектов в жилом микрорайоне. Градостроительные нормы требуют наличия вполне определенного количества мест в каждом социальном объекте на каждую тысячу жителей. Не будь этих объектов, невозможно законным образом реализовать потенциал микрорайона с точки зрения жилищного освоения. Но рассматривая такие объекты как самостоятельные, можно ли говорить о какой-либо финансовой оправданности (для конкретного инвестора)? Иными словами, с точки зрения оценки объектов в комплексе (в пределах микрорайона, квартала и т. д.), будь то муниципальные власти или частный инвестор, вопросы не возникают – часть доходов от реализации экономически эффективных проектов застройки территории пойдет на создание социально необходимых объектов. Но при рассмотрении точечных объектов вопрос финансовой оправданности некоммерческих объектов является одним из главных. В части финансовой оправданности некоммерческих объектов можно рассматривать создание альтернативы (при возможности создания таковой). Например, устройство водоснабжения населенного пункта может осуществляться от центральной сети. Однако при определенной удаленности рассматриваемого населенного пункта подвод водовода от имеющейся сети становится все более дорогостоящим, и возникает вопрос о создании локального водоснабжения, включая переход на привозную воду. Безусловно, только экономический расчет, учитывающий потребности населенного пункта, покажет, какой вариант экономически целесообразнее. При этом с точки зрения компенсации затрат на создание водопроводной сети при фиксированном тарифе на воду все варианты могут быть финансово неоправданными (для конкретного инвестора). Такие же примеры можно

привести для всех вариантов энергоснабжения.

Как видно, существующий набор требований к проведению анализа НЭИ неоспорим. Однозначного ответа, что понимается под НЭИ, сегодня нет. Тем не менее существуют требования федеральных стандартов оценки, и их необходимо выполнять.

Резюмируя изложенное, отметим следующее.

Физическая возможность – формальный критерий, отношение к которому в отчете такое же формальное. Пожалуй, к физическому критерию можно отнести невозможность реализации проекта застройки, если площадь застройки превышает площадь земельного участка. Представляется, что на этом список исчерпывается.

Юридическая допустимость – важный критерий, способный существенно ограничить варианты использования. К анализу юридической допустимости необходимо относиться очень внимательно, изучая, помимо правоустанавливающих документов, основания возникновения прав. Для объектов недвижимости – градостроительное зонирование, регламенты, то есть все составные части ПЗЗ. Отдельное внимание необходимо уделить обременениям и сервитутам, установленным в отношении рассматриваемой недвижимости.

Финансовая оправданность – тоже важный критерий, наиболее ярко проявляющийся при рассмотрении коммерческой недвижимости. В случае рассмотрения некоммерческой недвижимости расчетное обоснование финансовой оправданности может быть настолько трудоемким, что проводить его в рамках оценки отдельного актива нецелесообразно. В этом случае остается проводить оценку из допущения здравого смысла решения о создании рассматриваемого актива (или вида его разрешенного использования). Единственным исключением может быть рассмотрение альтернативного актива, если реализация такой альтернативы возможна.

Максимальная стоимость – наиболее спорный пункт. Может ли максимальная стоимость соответствовать наиболее вероятной, как это указано в определении рыночной стоимости? То есть речь идет не о максимальной стоимости актива, а о его наиболее вероятной стоимости при наиболее выгодном, возможно, оптимальном использовании.

Анализ НЭИ при использовании затратного подхода для оценки застроенного земельного участка

Классическая теория гласит, что в первую очередь оценке подлежит земельный участок как условно свободный в соответствии с его НЭИ. Разность, как правило, возникающая при сравнении рыночной стоимости земельного участка как условно свободного в соответствии с его НЭИ и рыночной стоимости земельного участка исходя из его фактического использования¹, относится на стоимость улучшений. Аргументы следующие:

1) только при таком расчете возможна нормальная экономическая оценка земельного участка как свободного;

2) земля первична и не изнашивается, то есть земля «не виновата», что ее неэффективно застроили;

3) неэффективное использование участка может привести к возникновению отрицательного результата расчета (в случаях когда доход, генерируемый объектом, не окупает затраты на его создание), что недопустимо, так как стоимость земельного участка не может быть отрицательной;

4) улучшения земельного участка, не соответствующие его (участка) наиболее эффективному использованию, по сути, превращаются в ухудшения, и устаревания, связанные с недоиспользованием земельного участка, нужно относить на эти улучшения;

5) появляется возможность снабдить собственника участка информацией о том, на какой земле находится здание (какой потенциальной ценностью обладает земельный участок).

Формула расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$PC_{зп} = PC_{зу нэи} + PC_{ул} + (PC_{зу нэи} - PC_{зу фи}),$$

где $PC_{зп}$ – рыночная стоимость объекта в рамках затратного подхода;

$PC_{зу нэи}$ – рыночная стоимость условно свободного земельного участка в его НЭИ;

$PC_{ул}$ – рыночная стоимость улучшений земельного участка, включающая затраты на создание объекта, прибыль предпринимателя, а также износ и устаревания, за исключением износа, связанного с недоиспользованием земельного участка;

$PC_{зу фи}$ – рыночная стоимость земельного участка исходя из его фактического использования;

$(PC_{зу нэи} - PC_{зу фи})$ – стоимостное выражение недоиспользования земельного участка.

Как видно из приведенной формулы, на итоговом результате расчета при оценке объекта недвижимости как единого отнесение недоиспользования участка только на стоимость земельного участка как вакантного, только на улучшения земельного участка или на земельный участок и улучшения в каких-то долях никак не отразится. Проблема возникает лишь в случаях, когда требуется представить результаты расчета отдельно – для земельного участка и для улучшений. Таких случаев достаточно много, например:

- определение стоимости для страхования;
- кадастровая стоимость (при отдельном налогообложении);

¹ Под рыночной стоимостью исходя из его фактического использования понимается стоимость земельного участка, рассчитанная для вида разрешенного использования существующих улучшений участка, с учетом их (улучшений) возможной экономически целесообразной реконструкции/ремонта, для достижения максимальной стоимости участка с улучшениями.

- постановка на баланс;
- определение величины арендной платы за объект недвижимости, когда земельный участок и его улучшения принадлежат разным собственникам.

Так как же корректно учитывать? Ведь даже если речь идет только о коммерческих объектах, не всегда экономически целесообразно освобождать участок от существующих улучшений и застраивать его улучшениями в соответствии с результатом анализа НЭИ как свободного.

Это простая арифметика: на одной чаше весов «сидят» рыночная стоимость земельного участка в НЭИ исходя из его фактического использования, к которой прибавляется стоимость фактически существующих улучшений (их части, соответствующей НЭИ), на другой – рыночная стоимость условно свободного (освобожденного от застройки) земельного участка в его НЭИ, уменьшенная на величину затрат на демонтаж фактически существующих улучшений.

Вероятно, чтобы разобраться с анализом НЭИ участка при использовании затратного подхода, нужно посмотреть, что было в начале. «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Это определение, данное в Федеральном стандарте оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», не раскрывает, какие же затраты должны учитываться при приобретении прав на земельный участок. Остается широкое поле для фантазии – фактические затраты, понесенные собственником, наиболее вероятные затраты, участок должен быть свободен от застройки или обременен таковой и т. д.

В отечественной оценочной литературе (см. [4–7]) встречаются и другие определения и требования к реализации затратного подхода.

Затратный подход – совокупность методов оценки недвижимости, при которых

ее стоимость устанавливается путем расчета затрат на приобретение аналогичного участка земли и создания на нем объекта недвижимости с аналогичной полезностью с учетом износа и устареваний, характерных для оцениваемого объекта.

«Затратный подход является воплощением теории трудовой стоимости, согласно которой стоимость товара определяется количеством и качеством труда и материальных ресурсов, потраченных на его создание» [5]. То есть «затратный подход моделирует рынок продавца» [5] и основан на принципе замещения: «разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше той денежной суммы, которая необходима для покупки аналогичного участка и строительства здания с эквивалентной полезностью без неоправданной задержки с учетом справедливой финансовой компенсации за время, потраченное на строительство» [4, 5].

Во всех указанных пособиях рекомендуется определять стоимость земельного участка в рамках затратного подхода:

- как свободного от улучшений и доступного для НЭИ [1, 3, 4, 7];
- как бы свободного от улучшений (не застроенной земли) исходя из допущения, что на этой земле «не имеется строений или она может не иметь строений в результате их сноса» [5].

В учебном пособии [5] далее указано следующее: «помимо оценки стоимости земли результаты, получаемые оценщиком в отчете, позволяют сформулировать рекомендации по использованию участка с точки зрения экономической целесообразности». В отличие от оценки участка как условно свободного анализ НЭИ застроенного земельного участка, как указано в этом же пособии, «позволяет дополнительно анализировать возможности по реконструкции существующих улучшений без их коренного преобразования».

В отдельных изданиях работы [7] говорится о необходимости учета рыночной стоимости земельного участка при примене-

нии затратного подхода без конкретизации НЭИ, его условной вакантности и прочее.

Обратимся к международной практике.

Затратный подход обеспечивает получение показателя стоимости с использованием экономического принципа, согласно которому покупатель не заплатит за актив больше, чем сумму затрат, необходимую для получения актива равной полезности, будь то посредством его покупки или строительства [8]. Здесь же, в части, посвященной оценке недвижимости, раскрывается суть подхода – применение этого подхода состоит в вычислении затрат замещения, представляющих собой затраты замещения имущества его современным эквивалентом. «Затраты замещения должны отражать все сопутствующие расходы, такие как стоимость земли, инфраструктуры, затраты на проектировку и затраты на финансирование, которые были бы понесены рыночными участниками при создании эквивалентного актива». Об анализе НЭИ в Международных стандартах оценки [8] не говорится ни слова.

Стандарты RICS [9] рекомендуют в отдельных случаях рассматривать стоимость «с учетом коммерческого потенциала», а также обязывают рассмотреть «возможность альтернативного использования оцениваемого имущества». При этом конкретизируется, что для специализированного имущества, которое можно оценить только методом определения стоимости замещения с учетом амортизации, стоимость при любом виде использования имеет смысл определять только для земли, так как здания или другие сооружения будут, скорее всего, непригодны для альтернативного использования.

Итак, даже на беглый взгляд очевидны явные противоречия. С одной стороны, затратный подход отражает позицию продавца, с другой – апеллирует к покупателю, который не заплатит больше, чем ему обойдется создание актива эквивалентной полезности.

Позиция продавца, разумеется, с точ-

ки зрения компенсации затрат никакого отношения к НЭИ не имеет. Речь исключительно о компенсации понесенных расходов с некоей прибылью. Конечно, можно говорить о девелоперских проектах, когда приобретаются права на участок, осуществляются его застройка и реализация, после чего цикл повторяется снова. Вполне естественно, что продаваться все будет по рыночной цене, невзирая на издержки конкретного девелопера, а превышение этой цены над затратами будет показывать его прибыль. Другими словами, закладывая в расчет некую фиксированную (рыночную) прибыль и зная затраты на создание улучшений, можно рассчитать стоимость участка. Будет ли эта стоимость соответствовать НЭИ участка? В частном случае – да. Исходя из разумности девелопера можно говорить, что он будет осуществлять застройку, приводящую к максимально возможной стоимости при минимальных издержках, в том числе полностью реализуя потенциал земли. Правда, есть небольшие «но». К примеру, девелоперы реализуют проекты в своем сегменте рынка. Переформатирование производства, поиски новых поставщиков, потребителей из-за выгоды выручить несколько дороже за участок, чем в привычном сегменте, представляется, скорее, исключением, чем правилом. Вклад земельного участка в стоимость коммерческой недвижимости (при новом строительстве), как правило, не превышает 30–40 процентов. То есть даже существенное увеличение стоимости земли, компенсируемое покупателем, при прочих равных не даст большого эффекта.

Отдельно следует отметить, что в экономически развитых районах вакантной земли под застройку практически не осталось – застройщики вынуждены покупать «ухудшенную» улучшениями землю. Иными словами, реализовать затратный подход в «классической теории», условно приобретая земельный участок и возведя на нем улучшения, практически невозможно. Можно только рассчитать, какова могла бы быть

стоимость земли, будь она свободна. И тут возникает главный вопрос: зачем рассчитывать стоимость условно свободного земельного участка в его НЭИ, если очевидным является факт экономической нецелесообразности сноса существующих улучшений? Не достаточно ли рассчитать стоимость земли исходя из фактического использования? Что может дать нам знание потенциальной стоимости земли? Это знание поможет лишь принять решение о сносе существующей и реализации наиболее эффективной застройки. Но затраты на демонтаж и утилизацию мусора, отягощенные временным фактором, уже несколько снижают привлекательность потенциала, не говоря уже о том, что в плотной городской застройке возвести строение в том же пятне застройки, как правило, не получится, – это приведет к нарушению градостроительных норм и правил.

Определить затраты на разборку и утилизацию существующих улучшений не так сложно. Затраты на демонтаж (укрупнено) составляют 60–80 процентов (металл и каменные конструкции соответственно) от затрат на монтаж. Учитывая, что стоимость строительных материалов в готовом объекте составляет 50–60 процентов, можно говорить о том, что затраты на демонтаж составляют 24–40 процентов (модально около 35 процентов от стоимости строительно-монтажных работ – СМР). То есть чтобы принять решение о демонтаже объекта, нужно быть уверенным, что освобожденная земля, уменьшенная на 35 процентов от стоимости СМР существующего объекта, будет стоить больше, чем земля в фактическом использовании, увеличенная на «остаточную стоимость» существующего объекта. Это при экономической нейтральности утилизации строительного мусора, возникающего в результате демонтажа, и пренебрежении сроками демонтажа. Если добавить и эти факторы, то условно свободная земля должна быть не менее чем в два раза дороже, чем застроенная, увеличенная на остаточную стоимость существующих улучшений.

Второй, и, наверное, один из главных вопросов – что считать землей? Географические координаты? Где грань, которая отделяет земельный участок от улучшений? Спланированная территория – это земельный участок или улучшенный земельный участок? Насыпи и открытые дренажные системы (канавы) на болотах или проведенная выторфовка, заместившая слой торфа на грунты, позволяющие строительство; укрепление слабых грунтов; загрязнение почв и прочее – это улучшения участка или его свойства? Так что же такое земельный участок? Входят ли в понятие «земельный участок» участки недр и надземного пространства? В Земельном кодексе Российской Федерации говорится только о проекции координат на горизонтальную поверхность. Если это так, то все свойства участка, будь то геология, гидрология, химический состав и т. д., – это улучшения.

Несколько утрируя, можно проговорить и варианты НЭИ составных частей объекта недвижимости, расширяя перечень этих частей. Если говорить о строительных материалах (песок, гравий, глина, древесина, пластик, включая их производные – бетон, кирпич, панели и т. п.), то почему бы не рассматривать НЭИ каждого из этих материалов. Утопия? Да, но не бóльшая, чем рассмотрение НЭИ земли как условно свободной при явной экономической нецелесообразности освобождения участка до состояния свободного. Получается, что «земля», которую превратили в строительный материал, виновата больше, чем та, которую освоили (застроили этим строительным материалом) «в сборе» (в виде улучшений).

Представляется достаточно странным приписывать все недостатки только земле или только «кирпичам» (улучшениям). Любое изменение свойств участка приводит к изменению его стоимости. В отдельных случаях это изменение практически незаметно, но это не значит, что его нет. Можно спланировать участок; намыть (искусственно создать) территорию, образовав участок; загадить его химией; испортить его

застройкой и т. д. Во всех перечисленных случаях меняется стоимость участка. Во всех перечисленных случаях абсолютно не важно, сколько стоил бы участок до наступления названных событий, – важно знать, сколько он стоит при наступивших событиях или сколько будет стоить при ликвидации наступивших событий (с учетом затрат на эту ликвидацию). Иначе говоря, чтобы получить участок с характеристиками, необходимыми и достаточными для освоения, нужно понести определенные затраты. При этом стоимость рассматриваемого объекта будет целиком и полностью формироваться стоимостью земельного участка как условно свободного за вычетом затрат, необходимых для его (участка) освобождения и (или) создания условий для его последующего эффективного освоения.

Резюме

В плотной, в том числе исторически сложившейся, застройке анализ НЭИ земельного участка как свободного приведет, как правило, к меньшим показателям застроенности, чем существующие улучшения, так как обеспечить исторически сложившуюся застроенность участка, не нарушая действующих норм, будет практически невозможно.

Наличие улучшений конкретного вида разрешенного использования является обременением участка, таким же как негативные или позитивные свойства грунта этого участка (геологические, гидрологические, физико-химические, бактериологические характеристики и т. п.), и не могут рассматриваться отдельно от участка.

При оценке конкретного объекта нужно рассмотреть экономическую целесообразность сохранения существующих улучшений, и при выявлении этой целесообразности рассчитывать участок исходя из его фактического использования, что подразумевает оптимизацию застройки на основании имеющихся улучшений.

При оценке в целях развития террито-

рий или земель с разреженной застройкой (ниже допустимого коэффициента застроенности), а также в случаях противоречия фактического использования земли его разрешенному использованию проведение анализа НЭИ участка как свободного требуется. При этом затраты на разборку существующих улучшений, восстановление или создание характеристик участка, необходимых и достаточных для его эффективного освоения, «ложатся» на стоимость участка.

В отношении некоммерческих объектов, в случае их соответствия действующим правилам землепользования, рассматривать социальную и, как следствие, экономическую эффективность нецелесообразно, если в задании на оценку не сказано иное. Земельный участок, на котором расположены такие объекты, должен оцениваться исходя из их фактического использования.

Отрицательная «стоимость» (результат расчета стоимости) земельного участка, равно как и любого иного объекта, вполне возможна, тем более в случаях, когда речь идет о конкретном правообладателе конкретного объекта (то есть социальные, материальные и иные выгоды правообладателей соседних участков при расчете не учитываются). В этих случаях целесообразно говорить о необходимости дотирования рассматриваемого объекта в размере отрицательного расчетного значения либо об экономической нецелесообразности использования этого объекта на дату оценки.

При расчете затрат на разборку существующих улучшений допускается относить планировку и образовавшийся котлован (после разборки подземной части объекта) на стоимость улучшений будущего объекта как часть работ нулевого цикла по объекту, предполагаемому к возведению.

Немного об ошибках.

Если говорить об объекте недвижимости в целом (земельный участок с улучшениями), то наиболее часто встречающейся ошибкой в разделе анализ НЭИ можно считать реализацию выбранного НЭИ в рамках

затратного подхода. Так, в случае принятия решения о реконструкции объекта с целью изменения его функционально использования зачастую в качестве объектов сравнения в рамках сравнительного подхода используются аналоги, соответствующие выводу анализа НЭИ. При применении доходного подхода используется доходность объекта, также соответствующего результату анализа НЭИ. И в том и в другом случае проводится корректировка на затраты, которые необходимо понести для достижения НЭИ. Вместе с тем в случае применения затратного подхода проводится расчет затрат на создание существующего объекта (по его фактической функции, а не по результатам анализа НЭИ). После этого идет учет физического износа на основании данных паспорта (или визуального освидетельствования). Таким образом, итоговую стоимость в рамках затратного подхода формирует вклад остаточной стоимости элементов, не востребованных в использовании, соответствующем выбранному варианту НЭИ. В результате, по сути, для разных подходов используются разные варианты дальнейшего использования, что недопустимо.

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования

к проведению оценки» (ФСО № 1) : приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297.

2. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 сентября 2014 года № 611.

3. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ.

4. *Тарасевич Е. И.* Оценка недвижимости. СПб. : СПбГТУ, 1997.

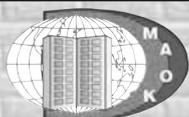
5. *Грибовский С. В.* Оценка стоимости недвижимости : учебное пособие. М. : Маросейка, 2009.

6. Оценка рыночной стоимости недвижимости : учебное и практическое пособие. Серия: «Оценочная деятельность». М. : Дело, 1998.

7. *Грязнова А., Федотова М.* Оценка недвижимости : учебник. М. : Финансы и статистика, 2005.

8. Международные стандарты оценки 2011 / пер. с англ. ; под ред. Г. И. Микерина, И. Л. Артеменкова. М. : Саморегулируемая общественная организация «Российское общество оценщиков», 2013.

9. Стандарты оценки RICS / пер. с англ. М. : Альпина Паблишерз, 2011.



МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

предлагает квалифицированные услуги по оценке следующих объектов:

- предприятий, бизнеса;
- пакетов акций, облигаций;
- активов предприятий, созданных на основе франчайзинга;
- инвестиционных проектов;
- дебиторской задолженности;
- недвижимого имущества (незавершенных строительных объектов, земельных участков и т.д.);
- машин, оборудования и транспортных средств;
- интеллектуальной собственности (патентов, товарных знаков и т.д.);
- ювелирных изделий и драгоценных камней, антиквариата

Звоните сегодня – (495)331-97-89, 331-99-41

Мы ждем Вас – 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, 65 к1, 6 этаж
e-mail post@maok.ru наш сайт www.maok.ru