

РАЗВИТИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Балтин В.Э.¹

¹ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет», Оренбург, Россия (460018, Оренбург, просп. Победы, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

Показано, что единообразие в понимании застроенного земельного участка в качестве объекта гражданского оборота ЗК РФ и ГК РФ привело к формированию термина «единый объект недвижимости», но не ответило на вопрос о главной вещи в его составе. Предложено решать этот вопрос сопоставлением ценности земельного участка и возведенных на нем объектов капитального строительства для потенциального инвестора. Выявлено, что основной проблемой реализации сравнительного подхода к оценке единых объектов недвижимости является несоответствие задачам оценки методического обеспечения расчета и последовательности внесения поправок к рыночным ценам аналогов объекта оценки, одновременно отличающихся от него как площадью земельных участков, так и характеристиками объектов капитального строительства. Даны рекомендации по последовательности внесения поправок в цены аналогов по типичным элементам сравнения с объектом оценки и разработана методика внесения поправки на различия в площадях земельных участков.

Ключевые слова: единый объект недвижимости, сравнительный подход к оценке, элементы сравнения.

THE DEVELOPMENT OF A COMPARATIVE APPROACH TO EVALUATE UNIFIED REAL ESTATE

Baltin V.E.¹

¹Federal STATE budgetary educational institution of higher professional education "Orenburg state University", Orenburg, Russia (460018, Orenburg, Pr. Pobedy, 13), e-mail: finp2006@yandex.ru

In the paper shown that consistency in the understanding of built-up land as an object of civil turnover of the Land Code and the Civil Code of the Russian Federation led to the formation of the term "unified real estate", but did not respond to a question about the main things in his lineup. Proposed to address this issue by comparing the value of the land and erected on it the capital construction projects for potential investors. Revealed that the main problem of implementation of the comparative approach to the assessment of unified real estate is the mismatch problems assessment methodology to ensure consistency of calculation and amendments to market prices analogs object of evaluation, while differing from it as an area of land, and the characteristics of capital construction. Given the recommendations for amendments to the sequence analogues in price comparison with the typical elements of the object of comparison and the method of adjusting for differences in the area of land.

Keywords: unified real estate, a comparative approach to the assessment, the elements of comparison.

Современное законодательство рассматривает земельный участок, застроенный зданиями и (или) сооружениями, в качестве единого объекта недвижимости, составляющих которого объединяет единая судьба, то есть возможность только одновременного участия в качестве комплексного объекта в гражданском обороте. Последнее обстоятельство регламентируется ст.1 ЗК РФ и ст. 273 ГК РФ. Представление застроенного земельного участка в качестве объекта оценки регламентируется ФСО № 7 «Оценка недвижимости» [6]. Положения ФСО № 7 и в целом текущее состояние рынка недвижимости, характеризующееся достаточной информационной определенностью, делают сравнительный подход к оценке единых объектов недвижимости основным. Между тем, именно в процессе его реализации оценщики сталкиваются с рядом проблем, среди которых следует особо

выделить отсутствие методического обеспечения расчета и последовательности внесения поправок к рыночным ценам аналогов объекта оценки, одновременно отличающихся от него как площадью земельных участков, так и характеристиками объектов капитального строительства. Указанный недостаток, снижающий качество оценки, присущ не только стандартам и правилам оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, но и современным учебникам по оценке недвижимости [4, 5].

Сложившаяся ситуация в области практической оценки недвижимости обусловили актуальность исследований по развитию методического обеспечения сравнительного подхода.

В отсутствии законодательного закрепления понятия единого объекта недвижимости под ним общепринято понимается земельный участок и неразрывно связанные с ним здания и сооружения (объекты капитального строительства – в редакции ФСО № 7). Не вызывает сомнения отнесение единого объекта недвижимости, как потенциального объекта гражданского оборота, специфического товара к сложным вещам. Выделение же из его состава главной вещи не лишено противоречий. В соответствии с ЗК РФ в ее роли выступает земельный участок, а объект капитального строительства рассматривается как вещь-принадлежность, следующая судьбе главной вещи. ГК РФ рассматривает в качестве главной вещи объекты капитального строительства. Указанное противоречие законодательных норм не нашло разрешения в рекомендациях саморегулируемых организаций оценщиков к формированию наименования объекта оценки в случае оценки застроенных земельных участков. На это обстоятельство и возможные последствия в случае определения оценщиком наиболее эффективного использования объекта капитального строительства, отличного от его фактического использования автор указывал в [3].

Рациональным выходом из сложившейся ситуации с определением главной вещи представляется сопоставление ценности земли и ее улучшения для потенциального инвестора (покупателя) соответствующего сегмента рынка недвижимости, руководствующегося типичными мотивами на дату оценки. Например, в случае объекта оценки, включающего земельный участок и возведенный на нем торговый центр, безусловно, главной вещью является объект капитального строительства, что и отражается в наименовании объекта оценки: торговый центр с занимаемым им земельным участком. В случае оценки объекта недвижимости, включающего дачный земельный участок и расположенный на нем садовый домик, главной вещью в соответствии с инвестиционными мотивами типичного инвестора является земельный участок.

Определение главной вещи в составе единого объекта недвижимости имеет прикладное значение, так как определяет процесс выбора аналогов объекта оценки в

сравнительном подходе. При этом представляется обязательным анализ объема прав собственника объекта капитального строительства на земельный участок, на котором он возведен [2]. В настоящей статье рассматривается применение сравнительного подхода к оценке единого (комплексного) объекта недвижимости, составляющие которого, находятся у заказчика оценки на одном праве – праве собственности.

После подбора аналогов и определения элементов сравнения наиболее сложным этапом реализации сравнительного подхода является внесение поправок к рыночным ценам аналогов по каждому элементу сравнения. Укрупненный состав рекомендуемых элементов сравнения приведен в ФСО № 7. Считаем целесообразным деление их на две группы:

1 Независящие от качественных и количественных характеристик объекта оценки.

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

2 Определяемые характеристиками объекта оценки.

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Поправки по элементам сравнения первой группы выполняются к рыночной цене единого объекта недвижимости. В отношении поправок второй группы сложилась разная практика в связи с не проработанностью методик расчета их значений и порядка внесения в случае единого объекта недвижимости. Анализ отчетов об оценке, доступных автору статьи из открытых источников, в том числе участников и лауреатов открытых конкурсов отчетов об оценке, проводимых последние три года организаторами профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru>), показал следующую практику [1]:

1. Поправки на различия в физических и экономических характеристиках объектов капитального строительства в составе объекта оценки и аналогов выполняются к скорректированной после поправок первой группы цене единого объекта-аналога, наличие земельного участка игнорируется. Свою позицию по поводу земельного участка оценщик

обосновывает небольшой долей стоимости земли в стоимости единого объекта, не рассчитывая при этом ее величину.

2. Поправки второй группы вносятся только в рыночную цену объекта капитального строительства-аналога, которая определяется путем вычитания из рыночной цены единого объекта-аналога стоимости входящего в его состав земельного участка. Для определения стоимости земельного участка аналога в месте его расположения либо используется доля стоимости земли в составе объекта оценки по данным затратного подхода, либо данные о рыночных ценах продажи свободных земельных участков в месте расположения аналога. В итоговом значении результата оценки объекта оценки (единого объекта недвижимости) сравнительным подходом используется величина стоимости земельного участка, полученная в рамках затратного подхода.

Негативная характеристика первого подхода не требует обоснования. Игнорирование в составе единого объекта недвижимости земли приводит не только к искажению рыночной стоимости объекта оценки, но и нарушению методологии оценки. В случае второго подхода, использование для выделения из рыночной цены объекта-аналога стоимости земли на основе доли земельного участка в составе объекта оценки также нельзя признать корректным, так как в основном формирующие рыночные цены аналогов объекты капитального строительства практически всегда отличаются от соответствующих улучшений земельного участка в составе объекта оценки. Нахождение оценщиком рыночной стоимости земельных участков в составе объектов-аналогов в месте их расположения, как условно свободных, в целом, корректно, но это трудоемкая работа, сложность которой возрастает при увеличении количества ценовых зон расположения аналогов.

В целях устранения выделенных выше недостатков применения сравнительного подхода к оценке единых объектов недвижимости предлагается следующая последовательность внесения поправок к рыночным ценам аналогов по рекомендуемым ФСО № 7 элементам сравнения (таблица 1).

Таблица 1

Последовательность внесения поправок в цены объектов-аналогов

Номер этапа	Содержание этапа
1	Внесение поправок первой группы: - на объем передаваемых прав; - на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки; - на условия продажи; - на время установления цены.
2	Внесение поправки на торг (в случае, если используются цены предложений)
3	Внесение поправки на местоположение объекта-аналога
4	Внесение поправки на различия в площади земельного участка

5	Внесение поправок на различия в характеристиках объектов капитального строительства
---	---

Важно отметить, что поправки в составе этапов 1 – 4 выполняются к рыночной цене аналогов, как единых объектов недвижимости, а поправки на этапе 5 вносятся в удельную цену аналога, рассчитываемую как цену одного квадратного метра объекта капитального строительства. Такой порядок внесения поправок на этапе 5 стал возможен в результате предложенной последовательности и содержания этапов 3 и 4.

Поправка на местоположение объектов недвижимости методически достаточно разработана. Для ее выполнения применяются: экспертный метод, метод сравнения продаж, корреляционно-регрессионный метод и другие. В этой связи важно подчеркнуть, что эта поправка должна выполняться до внесения поправки на различия в площади земельных участков объекта оценки и аналогов. Для выполнения поправки на различия в площади земельных участков объекта оценки и аналогов, которая в настоящее время методически не обеспечена, предложена следующая методика:

1. Определяется площадь земельного участка объекта оценки, приходящаяся на один квадратный метр объекта капитального строительства (улучшения земельного участка), K^{oo} :

$$K^{oo} = \frac{S_{3У}^{oo}}{S_{ОКС}^{oo}},$$

где: $S_{3У}^{oo}$ – площадь земельного участка в составе объекта оценки;

$S_{ОКС}^{oo}$ – площадь объекта капитального строительства в составе объекта оценки.

2. Для i -аналога рассчитывается площадь земельного участка под возведенный на нем объект капитального строительства по нормативу K^{oo} объекта оценки, $S_{3У_{норм}}^{ан_i}$:

$$S_{3У_{норм}}^{ан_i} = S_{ОКС}^{ан_i} \times K^{oo},$$

где: $S_{ОКС}^{ан_i}$ – площадь объекта капитального строительства в составе i -аналога.

3. Рассчитывается излишняя (дополнительная) или недостающая площадь земельного участка в составе i -аналога по отношению к $S_{3У_{норм}}^{ан_i}$, $S_{доп}^{ан_i}$:

$$\pm S_{доп}^{ан_i} = S_{3У}^{ан_i} - S_{3У_{норм}}^{ан_i},$$

где: $S_{3У}^{ан_i}$ – площадь земельного участка в составе i -аналога.

4. Определяется величина поправки к рыночной цене i -аналога на излишек (недостаток) площади земельного участка, $\pm П^{ан_i}$ рублей:

$$\pm П^{ан_i} = \pm S_{доп}^{ан_i} \times Ц_{3У_{уд}}^{oo},$$

где: $Ц_{3У_{уд}}^{oo}$ – удельная цена земельного участка в составе объекта оценки, руб./ м².

Показатель $Ц_{3У_{уд}}^{oo}$ быть определен по итогам реализации затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки, а в случае обоснования в отчете об оценке отказа от применения

затратного подхода – методами сравнительного подхода в отдельном разделе отчета об оценке.

5. Рассчитывается скорректированная рыночная цена i -аналога $\Pi_{\text{скор}}^{\text{ан}i}$ с учетом поправки на излишек (недостаток) площади земельного участка:

$$\Pi_{\text{скор}}^{\text{ан}i} = \Pi^{\text{ан}i} \pm \Pi^{\text{ан}i},$$

где: $\Pi^{\text{ан}i}$ – цена i -аналога после внесения поправок в соответствии с этапами 1 – 3 (таблица 1).

6. Осуществляется переход от рыночной цены i -аналога, как единого объекта недвижимости, к удельной цене объекта капитального строительства i -аналога в соответствии с обоснованной оценщиком единицы сравнения, $\Pi_{\text{скоруд}}^{\text{ан}i}$:

$$\Pi_{\text{скоруд}}^{\text{ан}i} = \frac{\Pi_{\text{скор}}^{\text{ан}i}}{S_{\text{ОКС}}^{\text{ан}i}},$$

где: $S_{\text{ОКС}}^{\text{ан}i}$ – площадь объекта капитального строительства в составе i -аналога.

Реализовав на практике приведенную выше методику, оценщик далее вносит поправки в $\Pi_{\text{скоруд}}^{\text{ан}i}$ на различия между характеристиками объекта капитального строительства в составе i -аналога и объекта капитального строительства в составе объекта оценки (таблица 1, этап 5). В выполнении подобных поправок в практике оценки накоплен значительный опыт.

Список литературы

1. Балтин В.Э. Оценка застроенных земельных участков // Регистр оценщиков. – 2013. – № 15. – С. 55 – 58.
2. Балтин В.Э. Особенности оценки недвижимости в составе залоговых отношений // Современные проблемы науки и образования. – 2015. – № 1; URL: www.science-education.ru/121-18617 (дата обращения: 20.04.2015).
3. Балтин В.Э. Повышение качества оценочных услуг // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2013. – № 4. – С. 14 – 19.
4. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
5. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: КноРус, 2010. – 344 с.

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)». Утв. приказом Минэкономразвития от 25.09.2014 г. № 611[Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=160678> (дата обращения: 29.04.15).

Рецензенты:

Аралбаева Г.Г., д.э.н., профессор, профессор кафедры государственного и муниципального управления и менеджмента ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург;

Лапаева М.Г., д.э.н., профессор, заведующий кафедрой региональной экономики ФГБОУ ВПО «Оренбургский государственный университет» Министерства образования и науки Российской Федерации, г. Оренбург.