

Метод остатка при оценке встроенно-пристроенных помещений и долей в праве собственности, приходящихся на встроенно - пристроенные помещения для целей оспаривания кадастровой стоимости

Слущкий А.А., к.т.н.,

Заседание Санкт – Петербургского Научно – Методического Совета по
Оценке 14.02.2024




Исходная формула

Рыночная стоимость доли в праве на земельный участок (РСД), которая приходится на владельца встроено – пристроенного помещения

$РСД = РСзу \text{ целиком} \times Кдоли$

$Кдоли = \text{Общая площадь помещения} : \text{Общая площадь здания.}$

Должна ли Общая площадь здания включать площадь вспомогательных зданий (котельная и пр.)? Мой ответ – ДА.



Загадка п. 20 ФСО №7

20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования.



Загадка п. 20 ФСО №7 (2)

Что такое «фактическое использование»?

Что такое «текущее использование»?

Текущее использование = фактическое использование?

Как они соотносятся с юридически допустимым использованием?

Загадка п. 20 ФСО №7 (3)

Про свободный (вакантный) земельный участок в п. 20 речи нет и на определение рыночной стоимости земельного участка, как вакантного он ПРЯМО не распространяется.

НО!!! РЫНОЧНАЯ стоимость земельного участка определяется при его НЭИ, как вакантного, причём всегда и безусловно.

При текущем использовании определяется СТОИМОСТЬ ПОЛЬЗОВАНИЯ (Use Value), которая может быть равна рыночной, но может быть и не равна.

Это фундаментально и изменено быть не может.

Если отчёт «... об оценке рыночной стоимости ...», а фактически определена стоимость пользования – отчёт неотносим (не относится) к той задаче, для которой он составлен.

Отчёт должен быть отклонён, как не относящийся к делу, без рассмотрения.



Загадка п. 20 ФСО №7 (3)

В каком случае фактически определяемая стоимость – не рыночная стоимость, а стоимость пользования?

Если фактическое использование земельного участка не соответствует его НЭИ

1. Как вакантного
2. Как застроенного.

Вопрос очень интересный, имеющий серьёзные последствия.



Как разрешать противоречие?

Вводя предположение о том, что фактическое использование земельного участка как застроенного = НЭИ без проверки. Но если текущее использование не является юридически допустимым?

На самом деле это будет ПРЯМО означать всего лишь то, что при оценке застроенного земельного участка без доказательств принимается то, что при АНЭИ земельного участка как застроенного два варианта использования – реконструкция и снос – исключаются.

На самом деле, это и в реальности не редкая ситуация, т.е. предположение можно и не вводить.

Пример – объект, помещения в котором принадлежат многим собственникам – МКД, например. Ещё пример – ОКН.

Как разрешать противоречие? (2)

Как СЛЕДСТВИЕ

При АНЭИ мы не можем изменить использование земельного участка с того, которое есть фактически (текущее), на альтернативное, более эффективное.

В частности, если на участке есть БЦ, то нельзя его изменить на гостиницу, даже если это сделать не сложно и реально.

НО!!! НЭИ земельного участка неразрывно связано с концепцией «полностью нового улучшения, идеально соответствующего данному участку».

- 1.** **НОВОГО**, не имеющего никаких обесценений. Именно так работает АНЭИ и метод остатка для земли.
- 2.** **ИДЕАЛЬНОГО** – понимаем как полностью соответствующего градостроительным нормам на дату оценки, но не на дату постройки + наиболее дорогого, наиболее высококлассного для данного места.



Как оценивать земельный участок?

Метод распределения – справочниковый фейк. Достоверное значение может дать только случайно.

Доля земли в РС ЕОН нелинейно зависит от коэффициента плотности застройки и ОТНОШЕНИЯ удельных рыночных стоимостей здания и земли. Удельная рыночная стоимость здания зависит от обесценения по всем причинам, включая внешнее.

Никакого «стандартного», «типичного» и пр. коэффициента плотности застройки и доли земли на рынке не существует. Они сильно изменяются даже у объектов – аналогов.

В США метод распределения применяется строго для объектов ИЖС в одном посёлке с однотипными домами. В остальном он не рекомендуется.

У нас в связи со «справочниковым сумасшествием» искажение РС с помощью метода распределения – норма!

Как оценивать земельный участок?

(2)

Методы оценки все известны, но нельзя использовать корректировки «на каждую потребу» из справочников. Они недостоверны. Соответственно МКК в городской среде скорее всего исключается. Но пробовать надо.

Можно пробовать базовый вариант обобщённого модифицированного метода выделения (модифицированный метод выделения), но в городе будет сложно – не базовый метод. Хотя прецеденты применения в Москве не в центре для БЦ у нас в практике есть.

Наиболее подходящий метод – метод остатка (для земли) – лучше всего подходит для оценки в условиях отсутствия предложений о продаже земельных участков в условиях городской застройки.


Тем не менее, метод надо применять правильно.



Как правильно?

1. Определяем рыночную стоимость земельного участка, как вакантного при условии размещения на нём **НОВОГО ИДЕАЛЬНОГО** улучшения, соответствующего фактическому использованию с учётом градостроительных ограничений (плотность, этажность застройки по ПЗЗ) – сравнительный и/или доходный подходы.
2. Определяем рыночную стоимость **НОВОГО ИДЕАЛЬНОГО** улучшения, не имеющего обесценений – затраты замещения + стимул предпринимателя (который равен прибыли предпринимателя в случае, если прибыль предпринимателя выше предпринимательского стимула).
3. Вычитаем из первого второе.
4. Имеем **РЫНОЧНУЮ** стоимость земельного участка, как вакантного при фактическом использовании.

Характерно, что эта стоимость спокойно определяется даже если земельный участок в природе не выделен (не сформирован), его площадь не известна!!!



Как правильно? (2)

ЭТО НЕ ВСЁ, поскольку далее

- 1. Определяем РС фактического ЕОН – сравнительный и/или доходный подход**
- 2. Вычитаем из неё РС ЗУ как вакантного (п. 4 выше).**

Это надо делать обязательно, поскольку фактическое использование может дать серьёзную корректировку. Далее поясним.



Нормальный случай

1 этап. $R_{\text{Сеон.нов.ид.ул.}} = 100 = R_{\text{Сзу.вак}} + R_{\text{Снов.ид.ул.}} = 20 + 80$

2 этап. $R_{\text{Сеон.факт}} = 90 = R_{\text{Сзу.вак}} + R_{\text{Сфакт.ул.}} = 20 + 80 - 10$

10 – обесценение по всем причинам. Поскольку $R_{\text{Сзу}}$ – всегда $R_{\text{С}}$ как вакантного, то обесценение в 10 относится на здание – самый правильный метод оценки обесценения по всем причинам.

Новое идеальное улучшение – просто новое современное здание того же назначения, что и фактическое, но наиболее высокого класса для района расположения и с параметрами застройки (плотность, этажность), соответствующими современным градостроительным правилам (ПЗЗ), но не правилам, существовавшим на момент постройки фактического здания.

Нормальный случай (2). Визуально.

**Наиболее эффективное
использование участка как
вакантного**

Фактическое использование

*Рыночная стоимость единого
объекта недвижимости с новым
идеальным улучшением*

*Рыночная стоимость
фактического объекта
недвижимости с фактическим
улучшением*

**Рыночная стоимость нового
идеального улучшения**

Обесценение по всем причинам

**Рыночная стоимость
фактического здания (ФЗ)**

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

Нормальный случай (3).

Если идти по методологии затратного подхода, попытки чего делаются без понимания того, что делается, то

$РСзу.вак = РСеон.факт - РСул.факт.$

$РСул.факт. = РСнов.ул. - Обесценение$

Если новое улучшение – не идеальное, а просто новый аналог, т.е. возможная неидеальность по классу и параметрам застройки, скорее всего будет проигнорирована, что будет означать игнор неустранимого функционального устаревания. При этом РСзу как РСзу при НЭИ как вакантного гарантированно получена не будет.

При этом обесценение по всем причинам обязательно должно быть получено таким же, как и в методе остатка, но как достоверно определить функциональное и внешнее обесценения не знает никто. При этом просто заявить, что их нет недопустимо. Они обязаны быть обоснованы даже если их и в самом деле нет.

Поэтому, методология затратного подхода в этом случае слаба. Но надо помнить, что он применим только в случае соответствия использования ЗУ его НЭИ.

Увеличиваем обесценение по всем причинам в 2 раза

**Наиболее эффективное
использование участка как
вакантного**

Фактическое использование

*Рыночная стоимость единого
объекта недвижимости с новым
идеальным улучшением*

*Рыночная стоимость
фактического объекта
недвижимости с фактическим
улучшением*

**Рыночная стоимость нового
идеального улучшения**

**Обесценение по всем причинам
в 2 раза больше**

Рыночная стоимость ФЗ

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

Увеличиваем обесценение по всем причинам в 3 раза

**Наиболее эффективное
использование участка как
вакантного**

Фактическое использование

*Рыночная стоимость единого
объекта недвижимости с новым
идеальным улучшением*

*Рыночная стоимость
фактического объекта
недвижимости с фактическим
улучшением*

**Рыночная стоимость нового
идеального улучшения**

**Обесценение по всем причинам
в 3 раза больше**

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

**Рыночная стоимость ФЗ
Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

Обесценение здания по всем причинам = 100%

**Наиболее эффективное
использование участка как
вакантного**

Фактическое использование

*Рыночная стоимость единого
объекта недвижимости с новым
идеальным улучшением*

*Рыночная стоимость
фактического объекта
недвижимости с фактическим
улучшением*

**Рыночная стоимость нового
идеального улучшения**

**Обесценение фактического
здания по всем причинам =
100%**

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

Обесценение здания по всем причинам = 100% +
некоторое внешнее обесценение земельного
участка

**Наиболее эффективное
использование участка как
вакантного**

Фактическое использование

*Рыночная стоимость единого
объекта недвижимости с новым
идеальным улучшением*


*Рыночная стоимость
фактического объекта
недвижимости с фактическим
улучшением*

**Рыночная стоимость нового
идеального улучшения**

Обесценение улучшения 100%

**Рыночная стоимость земельного
участка как вакантного**

**Частичное обесценение участка
Рыночная стоимость земельного
участка при фактическом**




Обесценение здания по всем причинам = 100% + некоторое внешнее обесценение земельного участка (2)

Поскольку РС не может быть ни нулевой, ни отрицательной, то при 100% обесценения здания его РС = 1 условному рублю, не включая НДС.

Если бы улучшение – ухудшение можно было бы снести, то было бы

$РС_{\text{еон.факт.}} = РС_{\text{зу}} - \text{Затраты на снос}$

Т.е. частичное обесценение было бы равно затратам на снос, что, вполне возможно, было бы меньше частичного обесценения земельного участка при невозможности сноса. В результате РС_{еон} при фактическом использовании была бы выше, но вся она приходилась бы на права на землю.



РС ЕОН, включающего в себя новое идеальное улучшение

**Определяется на основании
предложений на продажу и в аренду
наиболее дорогих объектов в области
рынка – той области, в которой
производится его анализ.**

Нужен исчерпывающий анализ рынка!!!



Что надо согласовать для беспроблемного применения метода

1. Оценка РС нового идеального ЕОН

а. Область рынка, в которой производится анализ

б. Скидка на торг

2. Оценка РС нового идеального улучшения

а. Источники определения затрат строительства

б. Определение предпринимательского стимула. В Питере, ЛО, Москве, МО ПП выше и намного выше стимула, соответственно, в качестве стимула надо брать её. У меня решение есть по данным Союза инженеров сметчиков и экономического закона усреднения нормы прибыли Смита – Рикардо - Маркса.



Нужно ли дисконтирование?

Не нужно, поскольку всё запутает, масса параметров будут оспоримы, а по практике, при спокойных вменяемых прогнозах, существенной разницы получено не будет.

В случае, если всё же дисконтирование будет проводиться, вариант без дисконтирования надо считать дополнительно **ОБЯЗАТЕЛЬНО**, чтобы определить долю РС, обеспечиваемую прогнозами.

Кроме того, можно посчитать вариант прогноза, который не даст никакого изменения в стоимости.

Что почитать

Слущкий А.А. Комбинированный метод остатка. Часть 1. Общая методология, Теория, методология и практика оценки, 21.01.2022 <http://tppo.su/sluckij-a-a-kombinirovannyj-metod-ostatka-chast-1-obshhaya-metodologiya/>

Слущкий А.А. Комбинированный метод остатка. Часть 2. Оценка многоквартирного жилого дома, как единого объекта недвижимости. 2.1. Внешнее обесценение здания. Теория, методология и практика оценки, 25.01.2022, <http://tppo.su/sluckij-a-a-kombinirovannyj-metod-ostatka-chast-2-ocenka-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-kak-edinogo-obekta-nedvizhimosti-2-1-vneshnij-iznos-zdaniya/>

Слущкий А.А. Метод предполагаемого использования, «танцы с бубнами» и метод остатка, Теория, методология и практика оценки, 19.12.2022, <http://tppo.su/sluckij-a-a-metod-predpolagaemogo-ispolzovaniya-tancy-s-bubnami-i-metod-ostatka/>

Слущкий А.А. Метод остатка в оценке размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда), Теория, методология и практика оценки, 06.06.2023, <http://tppo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-v-ocenke-razmera-vozmeshheniya-za-izymaemye-zhilye-pomeshheniya-v-tom-chisle-v-domax-neprigodnogo-dlya-prozhivaniya-zhilishhnogo-fonda/>

Слущкий А.А., Метод остатка: Сопоставление результатов оценки с оценкой сравнительным подходом (на примере оценки небольшого торгового центра в Московской области), Теория, методология и практика оценки, 11.07.2023, <http://tppo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-sopostavlenie-rezultatov-ocenki-s-ocenкой-sravnitelnyim-podxodom-na-primere-ocenki-nebolshhogo-torgovogo-centra-v-moskovskoj-oblasti/>

Слущкий А.А. Метод остатка при оценке объектов операционной недвижимости (на примере оценки парк – отеля), Теория, методология и практика оценки, 18.09.2023, <http://tppo.su/sluckij-a-a-metod-ostatka-pri-ocenke-obektov-operacionnoj-nedvizhimosti-na-primere-ocenki-park-otelya/>



СПАСИБО
ЗА ВНИМАНИЕ!!!

©FILA