ТРАДИЦИОННЫЙ МЕТОД ВЫДЕЛЕНИЯ ДЛЯ ОЦЕНКИ ЕДИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

А.А. Слуцкий,
к.т.н.,
вице-президент, член Совета Национальной Ассоциации Оценочных Компаний Финансовых Рынков

И.А. Слуцкая,
оценщик

Введение

Материал, представленный ниже, по всей видимости, не является значимым вкладом в методологию оценки. Всё приведённое ниже в той или иной степени известно даже не очень опытным оценщикам.

Тем не менее, натолкнувшись на одном из оценочных форумов на совершенно не сложную просьбу начинающей оценщицы пояснить порядок оценки домовладения – индивидуального дома, расположенного на земельном участке – мы привычно вошли в поиск интернета и … не обнаружили ничего, на что можно было бы легко, но ответственно, дать ссылку, и, тем самым, исполнить просьбу.

Пришлось писать «из головы» достаточно длинный пост, по понятным причинам не в полной мере раскрывший тему. Однако, во избежание повторений возникло желание написать данную статью.

Однако, дабы не ограничиваться банальной систематизацией известных данных, в данной статье мы так же рассматриваем практический пример оценки коттеджа на земельном участке, оценка которых, осуществлённая модифицированным методом выделения, уже была ранее опубликована нами. Таким образом, помимо всего прочего, этот пример, в том числе демонстрирует сравнение оценок одного и того же объекта, осуществлённых разными методами сравнительного подхода, что несомненно представляет самостоятельный интерес.

Методы оценки единых объектов недвижимости

Исходя из того, что единый объект недвижимости состоит из двух составных частей – земельного участка и улучшения (улучшений), задачей оценки единых объектов недвижимости в обязательном порядке является представление пользователю значений трёх рыночных стоимостей:

1. РСеон – рыночная стоимость единого объекта;
2. РСзу – рыночная стоимость земельного участка;
3. РСул – рыночная стоимость улучшений.

При этом, для указанных стоимостей выполняется следующее очевидное соотношение /1/, /2/:

РСеон = РСзу + РСул, (1)

Не менее очевидными вариантами этого соотношения являются

РСеон - РСул = РСзу, (2)
РСеон - РСзу = РСул, (3)

Существенно, что поскольку выражение (2) традиционно используется для оценки застроенных земельных участков, исторически сложилось так, что в учебно – методической литературе методы оценки единых объектов недвижимости описываются в разделе «оценка земельных участков», а конкретнее – в разделе «оценка застроенных земельных участков» [1].

Эти методы, со вполне достаточной степенью детализации описаны, например, в /3/, /4/. Суть их реализации приведена в Табл. 1. Преимущества и недостатки, которые, по нашему мнению, имеют эти методы приведены в Табл. 2.

<u>Таблица 1.</u> Суть реализации методов оценки единых объектов недвижимости

<table>
<tr><th>Подход / Метод</th><th>РСеон</th><th>РСзу</th><th>РСул</th></tr>
<tr><td>Затратный подход</td><td>Определяется как сумма РСзу и РСул</td><td>Определяется методами сравнительного подхода</td><td rowspan="3">Определяется как стоимость замещения (воспроизводства) с учётом прибыли предпринимателя, износов и устареваний</td></tr>
<tr><td>Комбинация сравнительного и затратного подходов / Метод выделения</td><td>Определяется методами сравнительного подхода</td><td rowspan="2">Определяется как разность РСеон и РСул</td></tr>
<tr><td>Комбинация доходного и затратного подходов / Метод остатка</td><td>Определяется методами доходного подхода</td></tr>
<tr><td>Сравнительный подход / Метод распределения</td><td>Определяется методами сравнительного подхода</td><td>Определяется как известная «типичная» доля РСзу в РСеон</td><td>Определяется как известная «типичная» доля РСул в РСеон</td></tr>
</table>

Рассматривая метод остатка, который следует именовать «методом остатка для земли», необходимо отметить, что возможен «симметричный» «метод остатка для улучшений» в случае, когда после определения РСеон методами доходного подхода, определяется не РСул, а РСзу методами сравнительного подхода, а РСул в свою очередь определяется, как разность (остаток) между РСеон и РСзу.

Тем не менее, в /3/, /4/ такой метод не рассматривается, что не удивительно, поскольку там рассматриваются именно методы оценки земельных участков.

<u>Таблица 2.</u> Преимущества и недостатки методов оценки единых объектов недвижимости

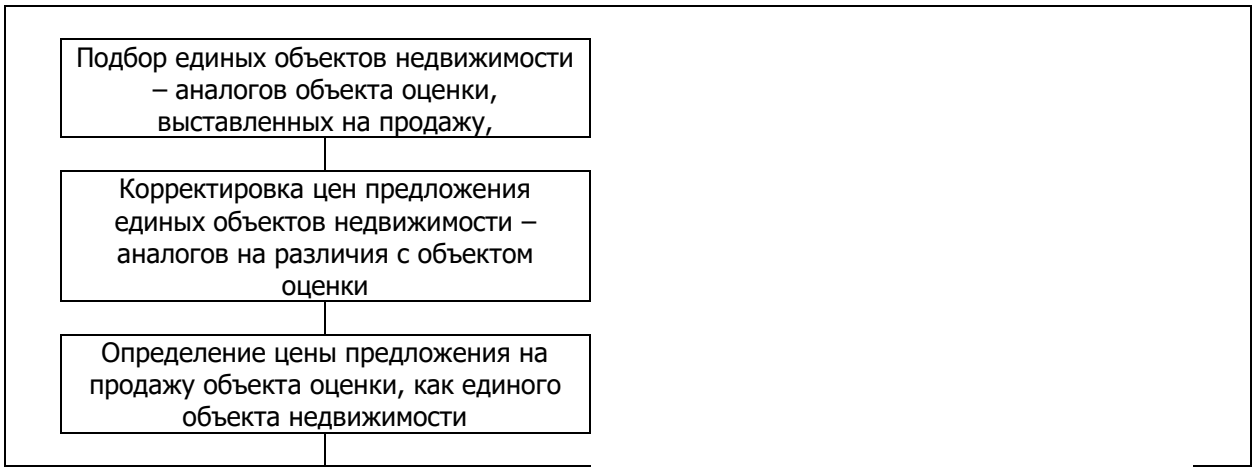
Подход / Метод	Преимущества	Недостатки

[1] По всей видимости, такое не очень логичное состояние унаследовано российскими источниками от переводной англо – американской учебно – методической оитературы.

Затратный подход	Применим практически всегда. Хорошо отработанная методология. Интуитивная понятность для потребителя	Неопределённая точность определения стоимости замещения (воспроизводства), прибыли предпринимателя, износов и устареваний
Комбинация сравнительного и затратного подходов / Метод выделения	Относительная простота и интуитивная понятность для потребителя	Применим только для типовых, практически идентичных единых объектов, не требующих сколько ни будь существенных корректировок на различия с объектом оценки. Неопределённая точность определения стоимости замещения (воспроизводства), прибыли предпринимателя, износов и устареваний.
Комбинация доходного и затратного подходов / Метод остатка для земли	Не требует наличия близких объекту оценки аналогов и сравнения с ними	Применим только для коммерческой недвижимости. Неопределённая точность определения стоимости замещения (воспроизводства), прибыли предпринимателя, износов и устареваний. Низкая интуитивная понятность для потребителя.
Комбинация доходного и сравнительного подходов / Метод остатка для улучшений	Применим для любых объектов недвижимости	Низкая интуитивная понятность для потребителя.
Сравнительный подход / Метод распределения	Простота и интуитивная понятность для потребителя	Применим только для типовых, практически идентичных единых объектов, не требующих сколько ни будь существенных корректировок на различия с объектом оценки. Доли земли и улучшений в РСеон как правило не являются «типичными» и изменяются в широких пределах и, как следствие – минимальная достоверность

Общая методология метода выделения

На основании /3/, /4/ можно построить следующую блок – схему реализации метода выделения (см. Рис. 1).



Существенные недостатки этого метода в приведённом выше «исполнении» заключаются в том, что он применим, как правило, только для типовых (в идеале – для полностью идентичных) улучшений (дачные домики, коттеджи в коттеджных поселках), земельные участки которых к тому же должны иметь одинаковые (или очень близкие) размеры.

В результате, для единых объектов недвижимости – аналогов применимыми оказываются только те корректировки на те различия между аналогами и объектом оценки, которые одинаково влияют на рыночные стоимости земельного участка и улучшений. Корректировки же на остальные различия, которые могут оказывать очень существенное влияние на рыночную стоимость как единого объекта недвижимости, так и его частей, оказываются не применимыми по причине их элементарной оспоримости, а, стало быть, и низкой достоверности.

Допустимые и не допустимые корректировки цен предложений единых объектов недвижимости – аналогов приведены в Табл. 3.

<u>Таблица 3.</u> Допустимые и не допустимые корректировки цен предложений единых объектов недвижимости – аналогов [2].

Допустимые корректировки	Не допустимые (оспоримые) корректировки
Местоположение - в населённых пунктах разного размера, относительно центра населённого пункта, относительно красной линии, береговой линии и т.п. Транспортная доступность, близость к транспортным магистралям	Площади земельного участка и улучшений

[2] Авторы будут благодарны лицам, заинтересованным в более детальной конкретизации приведённых списков, которые предложат дополнения (исправления) в Табл. 3.

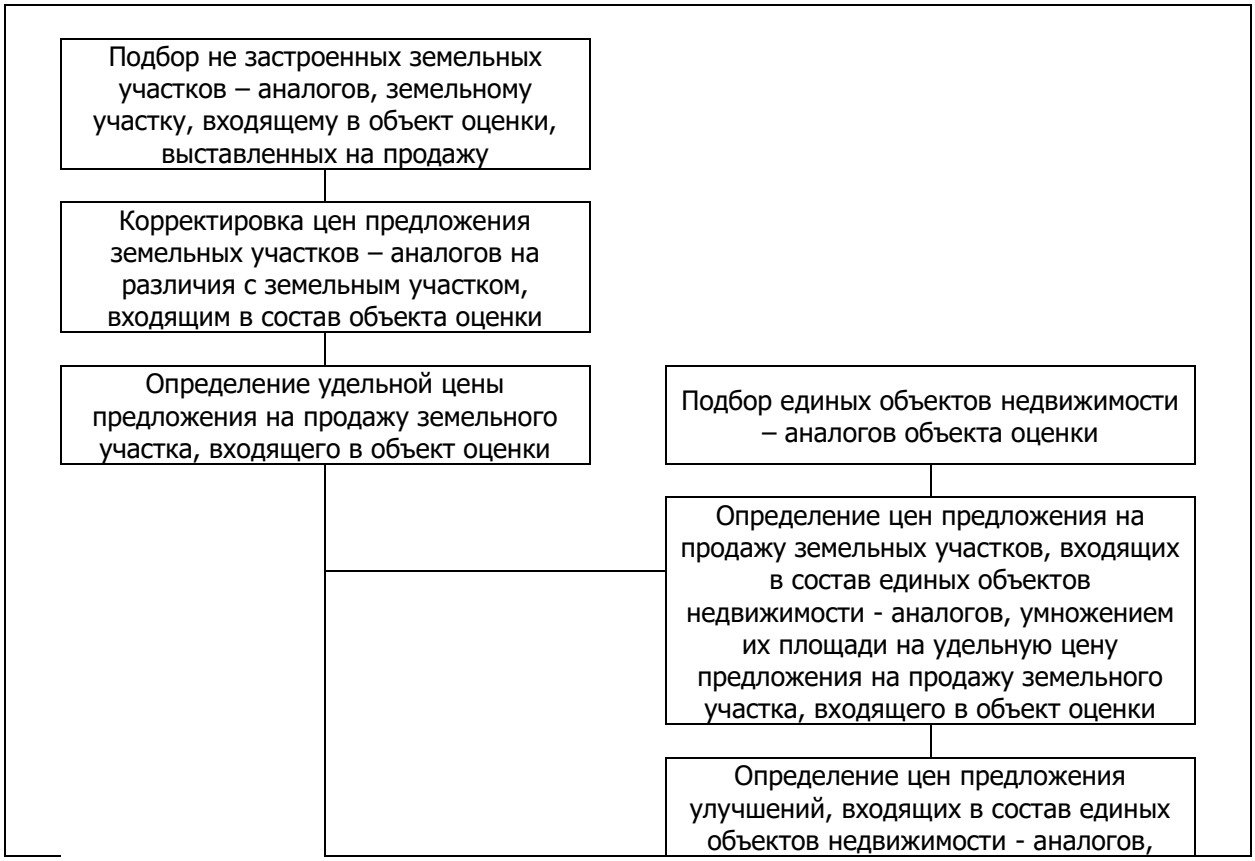
Класс объекта – эконом, комфорт, бизнес и т.д. для жилой недвижимости; А, В, С для коммерческой недвижимости	Уровень отделки, наличие / отсутствие отопления и/или коммуникаций (или даже одной из них), материал стен улучшений, общее состояние улучшений и т.п.
Окружающие видовые характеристики, наличие / отсутствие поблизости объектов, повышающих / понижающих стоимость и т.п.	Гидрогеологические условия земельного участка, наличие / отсутствие ландшафтного дизайна земельного участка и т.п.

Помимо этого, метод наследует все недостатки, присущие затратному подходу определения рыночной стоимости недвижимости (см. Табл. 2).

В силу этого, применение МВ в таком «традиционном» варианте, по нашим данным, на практике встречается очень редко [3].

В качестве альтернативы для практического применения был разработан МВ, целиком основанный на методе количественных корректировок сравнительного подхода (см. Рис. 2). Далее будем его именовать «традиционный метод выделения» (традиционный МВ).

К сожалению, несмотря на широкое применения традиционного МВ автор этого «исполнения» метода выделения нам не известен, а в литературе он (по крайней мере, детально) в известных нам источниках не описан нигде [4].



[3] Тем не менее, например, в /5/ мы применяли допустимые предварительные корректировки цен предложения единых объектов недвижимости – аналогов при реализации обобщённого модифицированного метода выделения, что, собственно, и позволило его успешно реализовать.

[4] Собственно говоря, именно в связи с этим (а также с активно продвигаемыми нами модифицированным и обобщённым модифицированным методами выделения для оценки единых объектов недвижимости) у нас и появилась мотивация к написанию данного материала. Тем не менее, мы будем искренне благодарны за предоставленную информацию об авторе (авторах) данного «исполнения» МВ и литературных источниках его описывающих. Мы ни в коей мере не претендуем здесь на авторство.

Как видно из Рис. 1 и 2, если в первом случае определение рыночной стоимости объекта оценки, как единого объекта недвижимости, является начальным этапом оценки, то во втором случае – её итоговым результатом, в который объединяются рыночные стоимости земельного участка и улучшений.

В принципе, вариант МВ, приведённый на Рис. 2, основывается на алгоритме затратного подхода к определению рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Однако, при правильном выборе аналогов он свободен

- от ограничений по применимости корректировок, приведённых в Табл. 3;
- от недостатков затратного подхода, связанных с недостоверностью используемых в расчётах величин затрат на замещение (воспроизводство), прибыли предпринимателя, износов и устареваний.

По нашим данным, именно в таком виде МВ в настоящее время применяется на практике для оценки единых объектов недвижимости, являясь при этом основным методом.

Альтернативу ему, по всей видимости, иногда представляет собой более сложный и менее интуитивно понятный для пользователей метод остатка, который при этом применим только для объектов коммерческой недвижимости, обладающих арендным потенциалом.

Практический пример. Оценка коттеджа на земельном участке

Объект оценки

Объект оценки представлял собой коттедж бизнес – класса общей площадью 728 кв.м. на земельном участке площадью 2 379 кв.м., расположенный в одном из организованных коттеджных посёлков на берегу Истринского водохранилища в Московской области («на большой воде»).

Коттедж был полностью отделан в соответствии с классом до состояния «евроремонт».

Ранее, нами были опубликованы результаты оценки этого единого объекта недвижимости с помощью обобщённого модифицированного метода выделения (ОММВ) /6/.

В связи с этим, помимо собственно демонстрации примера применения традиционного МВ, представляет интерес сопоставление оценок одного и того же объекта традиционным МВ и ОММВ.

Определение цены, по которой земельный участок, входящий в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта

В том коттеджном посёлке, в котором располагался объект оценки, предложения о продаже свободных земельных участков отсутствовали.

В коттеджном посёлке того класса (бизнес), расположенном по соседству [5], в продаже находились четыре земельных участка, которые были использованы в оценке. Их характеристики показаны в Табл. 1.

Таблица 1. Характеристики земельных участков - аналогов

Элемент сравнения	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Местоположение	Коттеджный посёлок 1	Коттеджный посёлок – аналог 2	Коттеджный посёлок – аналог 2	Коттеджный посёлок – аналог 2	Коттеджный посёлок – аналог 2
Целевое назначение	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов	земли населённых пунктов
Вид разрешённого использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения на продажу, руб.	х	16 000 000	16 100 000	21 180 000	23 542 000
Площадь, кв.м.	2 379	2 189	2 199	3 100	3 139
Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	х	7 309	7 322	6 832	7 500

В качестве элементов сравнения рассматривались факторы, приведённые в /7/, /8/.

Было установлено, что земельные участки – аналоги отличаются от земельного участка, входящего в объект оценки только по обеспеченности

[5] Более подробная картина относительного расположения коттеджных посёлков приведена в /6/

коммуникациями: у объекта оценки все коммуникации заведены в дом, а на земельных участках – аналогах располагаются на границе участка.

Соответственно, удельные цены предложения на продажу земельных участков – аналогов было необходимо скорректировать в большую сторону.

В справочнике /7/ имеется корректировка, позволяющая учесть разницу в оснащённости земельных участков коммуникациями. Однако, относится она к участкам, имеющим коммуникации «по границе», и участкам, не имеющим коммуникаций «по границе», что делает её не применимой в данном случае.

В связи с этим, была использована повышающая корректировка, приведённая в справочнике /8/, позволяющая учесть разницу на наличие / отсутствие разведённых коммуникаций в жилом доме, среднее значение которой составляло 1,00 / 0,83 = 1,20.

Процесс определения цены, по которой земельный участок, входящий в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта, показан в Табл. 4.

***Таблица 4.* Определение цены, по которой земельный участок, входящий в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта**

Элемент сравнения	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Местоположение	Коттеджный посёлок 1	Коттеджный посёлок – аналог 2	Коттеджный посёлок – аналог 2	Коттеджный посёлок – аналог 2	Коттеджный посёлок – аналог 2
Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	х	7 309	7 322	6 832	7 500
Наличие разведённых по дому коммуникаций	в доме	по границе	по границе	по границе	по границе
Корректировка	х	1,20	1,20	1,20	1,20
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	х	8 806	8 821	8 232	9 036
Среднее арифметическое значение скорректированной удельной цены предложения - удельная цена, по которой Земельный Участок целесообразно выставить на продажу в составе объекта оценки, руб./кв.м.					**8 724**
Площадь объекта оценки, кв.м.					**2 379**
Цена, по которой Земельный Участок целесообразно выставить на продажу в составе объекта оценки, руб.					**20 753 824**

Определение цены, по которой улучшения, входящие в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта

Для решения этой задачи на основании известной удельной цены, по которой земельный участок, входящий в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта, в качестве аналогов были использованы

четыре коттеджа, выставленные на продажу в том же коттеджном посёлке, в котором находится объект оценки.

В качестве элементов сравнения рассматривались факторы, приведённые в /7/, /8/.

Было установлено, что улучшения – аналоги отличаются от улучшения, входящего в объект оценки только уровнем отделки: у объекта оценки выполнена отделка уровня «евроремонт», а у улучшений – аналогов отделка отсутствует.

Соответственно, удельные цены предложения на продажу улучшений – аналогов было необходимо скорректировать в большую сторону. Была применена повышающая корректировка, равная 1,39 (обоснования приведены в /6/).

Процесс определения цены, по которой улучшения, входящие в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта, показан в Табл. 5.

Таблица 5. Определение цены, по которой улучшения, входящие в состав объекта оценки, целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта

Элемент сравнения	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Адрес	Коттеджный посёлок 1	Коттеджный посёлок 1	Коттеджный посёлок 1	Коттеджный посёлок 1	Коттеджный посёлок 1
Площадь земельного участка, кв.м.	2 379	1 336	1 252	1 408	1 600
Удельная цена, по которой земельный участок целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта, руб./кв.м.	x	8 724			
Цена, по которой земельный участок целесообразно выставить на продажу в составе единого объекта, руб.	x	11 654 943	10 922 147	12 283 054	13 958 016
Цена предложения на продажу единого объекта, руб.	x	21 900 000	21 400 000	21 900 000	39 900 000
Цена, по которой улучшение выставлено на продажу в составе единого объекта, руб.	x	10 245 057	10 477 853	9 616 946	25 941 984
Площадь, кв.м.	728	220	220	220	550
Удельная цена предложения на продажу, руб./кв.м.	x	46 568	47 627	43 713	47 167

Качество ремонта	свежий евроремонт	без отделки	без отделки	без отделки	без отделки
Корректировка	х	1,39	1,39	1,39	1,39
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	х	64 730	66 201	60 762	65 562
Среднее арифметическое значение скорректированной удельной цены, по которой улучшение целесообразно выставить на продажу в составе объекта оценки, руб./кв.м.					**64 314**
Площадь улучшения объекта оценки, кв.м.					**728**
Цена, по которой улучшение целесообразно выставить на продажу в составе объекта оценки, руб.					**47 592 212**

Определение итогового результата

Для определения рыночных стоимостей земельного участка и улучшений, входящих в состав объекта оценки, а также рыночной стоимости единого объекта недвижимости, цены, по которым соответствующие объекты целесообразно выставить на продажу, корректировались на торг.

Результаты оценки объекта оценки традиционным МВ приведены в Табл. 6.

Таблица 6. Результаты оценки объекта оценки традиционным МВ

	Земельный участок	**Улучшение**	**Единый объект**
Цена, по которой целесообразно выставить на продажу, руб.	20 753 824	47 592 212	68 346 036
Корректировка на торг	0,85		
Рыночная стоимость, руб.	**17 640 750**	**40 453 380**	**58 094 130**

При этом, ранее в /6/ были получены результаты, практически не отличающиеся от результатов данной статьи (см. Табл. 7).

Таблица 7. Результаты оценки того же объекта оценки ОММВ /6/

	Земельный участок	**Улучшение**	**Единый объект**
Рыночная стоимость, руб.	18 870 704	40 353 093	59 223 797
Отличие от результатов данной статьи	107%	100%	102%

Заключение

Таким образом, в данной статье мы решили сразу четыре задачи:

1. вкратце рассмотрели существующие методы оценки единых объектов недвижимости;
2. освежили и обобщили известную нам информацию, касающуюся применения традиционного МВ;
3. привели практический пример его использования;
4. продемонстрировали тот факт, что результаты оценки одного и того же объекта оценки – коттеджа на земельном участке – двумя методами

сравнительного подхода – традиционным МВ и ОММВ – являются практически идентичными.

Отметим, что применение традиционного МВ очевидно не ограничивается оценкой коттеджей. Он применим для оценки абсолютно любых единых объектов недвижимости любого назначения. Такими примерами обладает любой более или менее опытный оценщик.

Тем не менее, применение традиционного МВ в целом ряде случаев не даёт приемлемо достоверных результатов.

Так, например, Н.П. Баринов /9/ характеризует проблему применения традиционного МВ следующим образом: «Сегодня в развитых городах пригодных к нормальной застройке и обеспеченных инженерией ЗУ - раз - два и обчелся. И считают ЗУ под зданиями в центре города по «свободным» ЗУ на окраинах. При этом явно недооценивают влияние инженерии (шире - инфраструктуры), не говоря о многом другом».

Указанные обстоятельства настоятельно требуют развития «более продвинутых», более современных методов оценки единых объектов недвижимости, к которым относится модифицированный метод выделения (ММВ) и обобщённый модифицированный метод выделения (ОММВ).

Литература

1. Фридман Д., Ордуэй Н. (1997), Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело, 1997.
2. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. М.: Финансы и статистика, 2002.
3. Минимущество РФ (2002), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, Утверждены распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, http://www.ocenchik.ru/docs/26
4. ЗАО «Квинто-Консалтинг» (2002), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, Оценщик.Ру, http://www.ocenchik.ru/docs/423
5. Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2018), Применение обобщённого модифицированного метода выделения совместно с предварительными и заключительными корректировками (на примере оценки банковского здания на земельном участке в Москве), Бюллетень RWAY, 2018, №274
6. Слуцкий А.А. (2017), Обобщённый модифицированный метод выделения на примере оценки домовладения (коттеджа на земельном участке), Бюллетень RWAY, №262
7. ПЦМиИОО (2016), Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том III. Земельные участки. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2016
8. ПЦМиИОО (2016), Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том IV. Жилая недвижимость. Под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2016
9. Дискуссии ЭСМИ «Appraiser.RU. Вестник оценщика» » ОЦЕНКА » Оценка недвижимости » Библиография по Модифицированному Методу Выделения и Обобщённому Модифицированному Методу Выделения, NB, пост от: 6 января 2018 г. 22:45:06, http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=32&g=posts&m=194073#194073