ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОРОГИ ВНУТРИ КОТТЕДЖНОГО ПОСЁЛКА

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

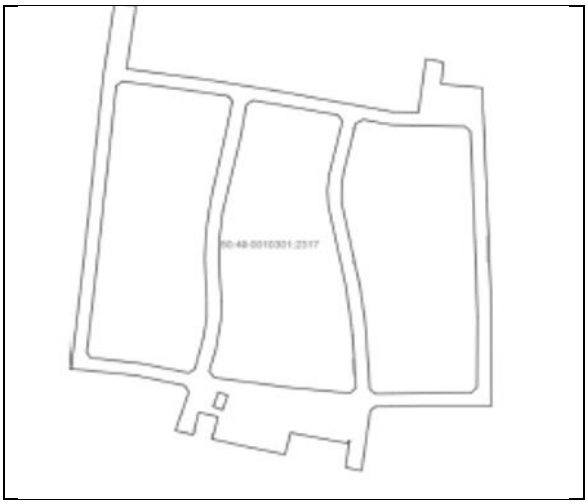
И.А. Слуцкая,
оценщик

Ситуация оценки. Необходимо оценить земельный участок с дорожным покрытием, представляющий собой автомобильную дорогу внутри коттеджного посёлка.

Особенностями земельного участка – внутрипоселковой дорожной сети является

- сложная форма (см. рис),
- не возможность использования в иных целях (например, для строительства коттеджей),
- функциональная важность, как обязательного элемента коттеджного посёлка.

Н.П. Баринов в [1], указывает, что оценка таких объектов - земельных участков, выделенных собственником в объекты самостоятельного кадастрового учета после завершения строительства на общем земельном участке, предоставленном для застройки под определенный вид разрешенного использования - сталкивается с существенной методической неопределённостью. «В качестве примера таких земельных участков (ЗУ) можно привести парковки гипермаркетов / бизнес-центров / логистических центров; внутренние проезды территории предприятия / коттеджного поселка / садоводческого товарищества; санитарные зоны производственных объектов и т. п.».



Внутрипоселковая дорожная сеть (площадь 21 349 кв.м.)

Позиции:

Оцениваемый ЗУ является отдельной единицей кадастрового учета и должен рассматриваться как самостоятельно используемый в соответствии с видом его фактического использования, как того требует п. 20 ФСО № 7 [4].	VS	Оцениваемый ЗУ является частью другого ЗУ, предоставленного для застройки объектами капитального строительства определенного вида разрешенного использования и обеспечивает выполнение градостроительных требований и/или требований ведущегося на нем бизнеса к соответствующей застройке по обеспечению сопутствующими функциями. Оформление оцениваемого ЗУ в качестве самостоятельного объекта кадастрового учета после завершения строительства «основного объекта» не меняет первоначального вида его использования.

[1] Баринов Н.П. (2018), Методические неопределённости оценки рыночной стоимости недвижимости при оспаривании результатов кадастровой оценки, Вопросы оценки, №2, http://sroroo.ru/upload/iblock/611/2018_VO_2_18_Neopredelennosti-RS-pri-osparivanii.pdf

При этом Н.П. Баринов выделяет две методические позиции, которые показаны выше.

Далее, поддерживая вторую позицию, он приводит следующую аргументацию. «Рассмотрим, например, внутренние проезды садоводческого товарищества:

- если кадастровая стоимость участков «основного» назначения (индивидуальные участки членов СНТ) определена по ценам сделок, учитывающим обеспеченность подъездными путями аналогичных участков, рыночная стоимость вспомогательных ЗУ (под проездами) должна оцениваться символической суммой 1 рубль. Их стоимость уже оплачена собственниками индивидуальных участков;
- когда кадастровая стоимость всех участков СНТ определена по ценам индивидуальных участков с учетом коэффициента использования территории (доли продаваемых ЗУ в общей площади земель СНТ), очевидно, что стоимость вспомогательных ЗУ (проездов) приравнена к стоимости «основных» участков.

Та же логика уместна в отношении других подобных объектов (земли общего пользования, санитарные зоны и т. п.)».

Будучи сторонниками, как раз, первой, альтернативной позиции, ниже приведём свою аргументацию.

Во-первых, не ясно, с какой стати, оценивая рыночную стоимость внутрипоселковой дороги, необходимо ориентироваться и вообще, как бы то ни было, учитывать то, как кто-то когда-то оценил что-то, включая даже рыночную, а тем более кадастровую, стоимость участков иного назначения?

Во-вторых, аргументация сторонников такой позиции построена на аналогии с местами общего пользования во многоквартирном доме. Действительно, приобретая квартиру в многоквартирном доме, покупатель получает долевое право собственности и на места общего пользования. Однако, эта аналогия является ложной, что в конце 2016 года было утверждено решением Конституционного Суда РФ, а также одновременным отказом комитета Госдумы по жилищной политике рассматривать законопроект о распространении на коттеджные поселки норм, которые сейчас применяются при управлении многоквартирными домами [2].

В силу этого, ни о какой рыночной стоимости таких земельных участков в 1 рубль речи вестись не может. Они, в соответствии с решением КС РФ, представляют собой полностью самостоятельные объекты права со всеми из этого вытекающими следствиями.

Между тем, определённые особенности в оценке подобных объектов существуют.

Поскольку рынка таких земельных участков не существует, то в соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при оценке используется затратный подход к оценке рыночной стоимости, а именно, производится суммирование затрат на приобретение крупного земельного участка по «оптовой» рыночной цене и затрат на обустройство дорожного покрытия и освещения.

При этом, исходим из того соображения, что внутрипоселковая дорожная сеть является «остатком» от единого крупного земельного участка, который после приобретения в большей своей части был размежёван по проекту на индивидуальные участки, на которых были построены коттеджи. Это отчётливо видно на рисунке выше.

Соответственно, рыночную стоимость внутрипоселковой дорожной сети следует определять на основании удельной рыночной стоимости «начального» купленного крупного земельного участка, вводя затем соответствующие корректировки на улучшение оставшегося после выделения участков под строительство коттеджей земельного участка сложной формы.

Оценка осуществляется в следующем порядке:

1. анализируются объявления о продаже не застроенных земельных участков, расположенных в месте нахождения объектов оценки;
2. удельные цены обнаруженных объектов корректируются на различия с объектом оценки, как правило, до состояния «электричество на участке, остальные коммуникации по границе»; это связано с тем, что объект оценки – внутрипоселковая дорожная сеть - оборудован освещением, а иные коммуникации для функционирования объета оценки не требуются;
3. полученная удельная рыночная стоимость корректируется на величину удельных затрат по обустройству дорожного покрытия [3];

Пример из практики.

В процессе оценки было получено, что удельная рыночная стоимость крупного земельного участка в состоянии "электричество на участке, остальные коммуникации по границе" составляет 6 390 руб./кв.м.

Полученное значение удельной рыночной стоимости корректировалось на затраты по обустройству дорожного покрытия на земельном участке.

Величина удельных затрат на обустройство автомобильной дороги V категории определялась по НЦС 81-02-08-2017 «Сборник № 08. Автомобильные дороги. Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства» [4].

Процесс определения величины удельных затрат на обустройство автомобильной дороги, включающей

---

[2] Пушкарёва А., Сапожков О. (2016), КС обездолил коттеджи. Инфраструктуру поселков не признали общей, КоммерсантЪ, 11.11.2016, https://www.kommersant.ru/doc/3138316

[3] При оценке внутренних дорог в посёлках высокого класса комфортности их вполне можно рассматривать, как автомобильные дороги V категории (см. Классификация автомобильных дорог в России. Материал из Википедии — свободной энциклопедии).

[4] http://files.stroyinf.ru/Data2/1/4293744/4293744757.pdf

прибыль подрядной организации, выраженной в руб./кв.м. автодороги, приведён ниже.

Площадь земельного участка внутрипоселковой дорожной сети, кв.м.	21 349,00
Нормативная ширина автодороги V категории, м	4,5
Длина автодороги = Площадь, кв.м. : Минимальная нормативная ширина, м	4 744,22
Длина внутрипоселковой дорожной сети, км	4,74
УНЦС дороги V категории, руб./км	10 963 190,00
УНЦС освещения дороги, руб./км.	2 722 000,00
Удельные затраты, всего, руб./км.	13 685 190,00
Затраты на строительство дороги, включая прибыль подрядной организации всего, руб.	64 925 582,51
Удельные затраты на сооружение автодороги, включая прибыль подрядной организации всего, руб./кв.м.	3 041,15

Процесс определения удельной рыночной стоимости внутрипоселкой дорожной сети показан ниже.

Удельная рыночная стоимость в состоянии "электричество на участке, иных коммуникаций нет", руб./кв.м.	6 390
Корректировка на затраты по строительству автодороги, включая прибыль подрядной организации, руб./кв.м.	3 041
Удельная рыночная стоимость земельного участка, включая освещаемое дорожное покрытие, руб./кв.м.	**9 431**

Если обратиться к социальной стороне вопроса, а именно, к случаям, когда застройщики коттеджных посёлков устанавливают плату за въезд в посёлок и проезд по нему для владельцев коттеджей, то, как нам представляется, конструктивное решение этой проблемы заключается в долевом выкупе владельцами коттеджей земельного участка под дорогами у застройщика. Наш опыт показывает, что в данном случае речь будет вестись о сумме около 10% от средней стоимости домовладения в посёлке высокого класса комфортности (и до 15% в случае выкупа всего совместно используемого имущества – сети водоснабжения, канализации, электроснабжения, КПП, ТП и т.п.). С одной стороны, это не должно быть сильно обременительно для владельцев коттеджей. А с другой – даёт максимальную гарантию отсутствия проблем с застройщиком в будущем.

****

Расширяя видение вопроса, отметим, что если речь идёт, например, об оценке рыночной стоимости автостоянки при супермаркете, то, по нашему мнению, ориентироваться надо на удельную рыночную стоимость крупных земельных участков соответствующего назначения.

«К вопросу об оценке» задумывается, как цикл коротких статей – заметок, в которых содержатся решения в той или иной степени не стандартных вопросов, возникающих в ходе конкретных оценок, а также мнения по спорным и неоднозначным вопросам. Приглашаем желающих к безвозмездному и подвижническому участию.