

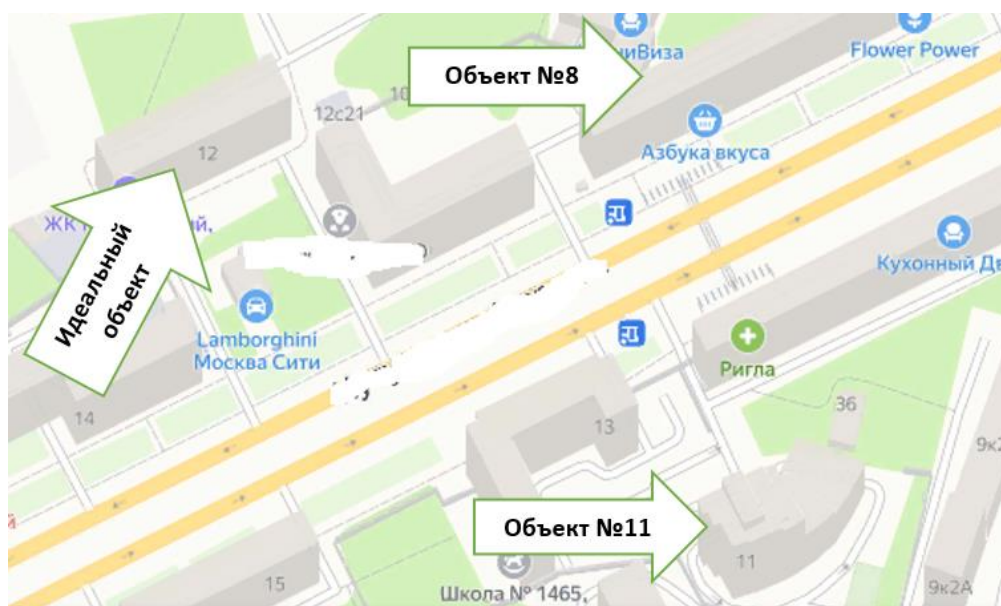
**КОМБИНИРОВАННЫЙ МЕТОД ОСТАТКА. ЧАСТЬ 2. ОЦЕНКА
МНОГОКВАРТИРНОГО ЖИЛОГО ДОМА, КАК ЕДИНОГО ОБЪЕКТА
НЕДВИЖИМОСТИ.
2.1. ВНЕШНИЙ ИЗНОС ЗДАНИЯ**

*СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Заместитель председателя Комитета
по научным и методологическим вопросам
в оценочной деятельности
Союза Саморегулируемых Организаций Оценщиков*

Ранее – в статье ¹ - мы рассмотрели общую методологию комбинированного метода остатка и отметили его перспективность для оценки земельных участков и зданий в условиях городской (особенно центрально – городской) застройки, в условиях, когда объекты – аналоги – вакантные земельные участки отсутствуют. При этом комбинированный метод остатка должен стать реальной заменой фальсифицированному при помощи не рыночных долей земли в стоимости единого объекта недвижимости методу распределения.

Здесь мы рассмотрим пример оценки рыночной стоимости земельного участка под многоквартирным жилым домом и всего многоквартирного жилого дома, расположенного в начале одного из центральных проспектов Москвы.

Карта местности показана ниже.



Карта местности

Далее здесь речь пойдет об оценке объекта, который на карте обозначен, как Объект №8.

Оценку объекта, который на карте обозначен, как Объект №11, мы рассмотрим отдельно и позднее.

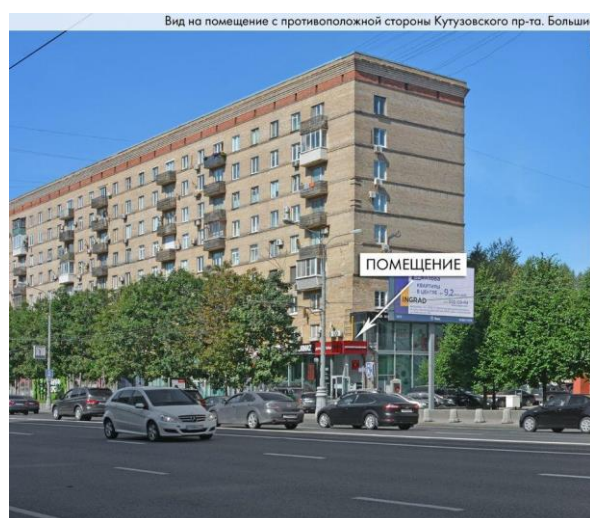
¹ Слущкий А.А. (2022), Комбинированный метод остатка. Часть 1. Общая методология, Теория, методология и практика оценки, 21.01.2022, <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-kombinirovannyj-metod-ostatka-chast-1-obshhaya-metodologiya/>

Тем не менее, оценка обоих объектов - №8 и №11 – будет осуществляться методом остатка, в котором в качестве объекта с идеальным улучшением (объекта, улучшение которого идеально соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка – используется один и тот же объект, обозначенный на карте, как Идеальный объект.

Описание объекта оценки

Объект оценки – многоквартирный жилой дом, расположенный на земельном участке, в начале одного из центральный проспектов Москвы, на карте местности обозначен, как Объект №8.

Фотографии Объекта №8 показаны ниже.



Характеристики жилого дома и земельного участка, входящих в Объект №8, приведены в двух таблицах ниже.

Жилой дом. Данные из паспорта дома на сайте Flatinfo.ru

Типовая серия	индивидуальный проект
Год постройки	1960
Общая площадь, кв.м. (определена, исходя из соотношения доли жилых и нежилых помещений в общей площади жилого дома, равного 0,70)	13 967
Жилая площадь, кв.м.	10 945
Нежилая площадь	2 984
Перекрытия	железобетонные
Каркас	Кирпичный
Стены	Кирпичные
Фундамент	Ленточный
Износ дома	40.3%
Назначение	Жилой дом
Тип дома	Многоквартирный дом
Квартир	158
Нежилых помещений	17

Проживает	386 человек
Этажей всего	9
Подвальных этажей	2
Подъездов	5
Пассажирских лифтов в подъезде	1
В квартирах подключен	газ
Мусоропровод	есть
Состояние	исправный
Во дворе есть	спортивная площадка детская площадка
Физический износ, %	40,3
Кадастровая стоимость, руб.	4 065 560 941

Земельный участок. Данные кадастровой карты

Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Для многоэтажной застройки
Площадь, кв.м.	7 997
Кадастровая стоимость, руб.	783 046 647

В современной классификации Объект №8 имеет промежуточное состояние – лучше, чем эконом, но хуже, чем комфорт, по причине явно устаревших объёмно – планировочных решений подъездов.

В доме в течение нескольких лет поэтапно проводится капитальный ремонт, что позволяет заключить то, что физический износ здания, который по паспорту превышает 40%, снижен до значений, не превышающих 10%.

Необходимо отметить, что данный дом выделяется из типичной окружающей застройки «сталинского» типа и построен позднее по более технологически упрощённому строительному проекту.

Это имеет следствием наиболее низкие, по сравнению с окружением, удельные цены предложения на продажу квартир, что вынуждает внимательно проанализировать соответствие текущего использования земельного участка его наиболее эффективному использованию, как вакантного.

1-й этап. Определение рыночной стоимости земельного участка на основании его наиболее эффективного использования, как вакантного. Оценка идеального объекта.

Для решения этой задачи был определён рядом (всего через один дом далее по проспекту) расположенный объект, улучшение которого – два года назад построенный клубный жилой комплекс (ЖК) премиум класса – обоснованно можно рассматривать, как идеальное улучшение земельного участка в данной локации.

Необходимо отметить, что данный ЖК был построен на месте снесённого девятиэтажного административного здания постройки 60-ъ годов прошлого века, откуда можно заключить, что административное использование земельных участков в данной локации является неэффективным.

Не вдаваясь в подробности, надо указать, что наиболее эффективным использованием земельных участков, как вакантных, в данной локации нельзя считать и современное офисное строительство, поскольку данная локация явно не относится к деловой, а цены предложения на продажу офисов даже класса А в

современных бизнес – центрах в данной локации не так высоки, как в данном ЖК (см. ниже).

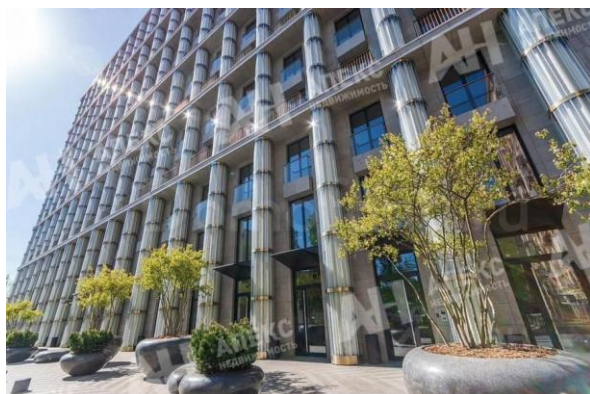
Как было отмечено в первой части статьи, первый этап комбинированного метода остатка предусматривает оценку рыночной стоимости земельного участка на основании его наиболее эффективного использования, как вакантного, которая осуществляется на основании концепции идеального улучшения. При этом очевидным образом предполагается, что удельная рыночная стоимость земельного участка под объектом оценки – Объектом №8 – такая же, как удельная рыночная стоимость земельного участка в составе Идеального объекта.

Для оценки рыночной стоимости земельного участка в составе Идеального объекта надо

1. оценить рыночную стоимость Идеального объекта, как единого объекта недвижимости;
2. оценить затраты воспроизводства или замещения здания, входящего в состав Идеального объекта, с учётом прибыли предпринимателя (при этом в силу своей современности и новизны Идеальный объект, очевидно не имеет физического износа и функционального устаревания);
3. вычесть из первой величины вторую, чтобы получить рыночную стоимость земельного участка.

Общее описание идеального объекта недвижимости

Внешний вид Идеального объекта показан ниже.



Данные справки Циан.Ру и проектной декларации застройщика данного ЖК приведены ниже.

Справка циан.ру

Срок сдачи 2020	Класс Премиум	Этажность 11
Корпусов 1 корпус	Тип дома Монолитный	Высота потолков —
Варианты отделки Без отделки	Парковка Гостевая	

Данные из проектной декларации (доступна на сайте банка Дом.РФ)

Коммерческое обозначение, индивидуализирующее объект, группу объектов	Клубный дом
Назначение объекта	Жилое
Минимальное кол-во этажей	13
Максимальное кол-во этажей	13
Материал наружных стен и каркаса объекта	С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Монолитные железобетонные
Общая площадь объекта, кв.м.	17 961,00
Сумма общей площади всех жилых помещений, кв.м.	8 828,00
Сумма общей площади всех нежилых помещений (офисно – торговые помещения на 1-м этаже и машиноместа), кв.м.	2 574,30
Сумма общей площади всех жилых и нежилых помещений – продаваемая площадь, кв.м.	11 402,30
Форма собственности земельного участка	собственность субъекта Российской Федерации
Площадь земельного участка, кв.м.	3 600,00
Планируемая стоимость строительства, руб., включая НДС	2 701 815 040,99
Дата выдачи разрешения на строительство	01.09.2017
Количество машиномест, шт.	130
Средняя площадь машиноместа, кв.м.	15
Срок действия разрешения на строительство	01.03.2020
Планируемый срок строительства, лет	2,5

Оценка рассматриваемого ЖК, как единого объекта недвижимости

В настоящее время имеются предложения о продаже жилых помещений (квартир) в состоянии «под отделку» и не жилых (офисных) помещений, расположенных на 1-м этаже ЖК, в состоянии.

Открытая продажа машиномест на рынке не осуществляется.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости с идеальным улучшением является суммой рыночных стоимостей

1. жилых помещений (квартир),
2. не жилых помещений (офисно - торговых на 1-м этаже),
3. машиномест.

В таблице ниже показано определение удельной рыночной стоимости жилых помещений (квартир) в состоянии «под ключ».

Наиболее вероятная удельная цена предложения на продажу квартир в состоянии «под отделку», руб./кв.м. ²	770 539
Корректировка на состояние отделки для ЖК премиум – класса, отн. ед. ³	1,61

² Обоснование этого значения здесь не приводится

³ Источник информации: Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Доля отделки в рыночной стоимости квартир разных классов. Рыночное исследование, Теория, методология и практика оценки, 05.09.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-dolya-otdelki-v-rynochnoj-stoimosti-kvartir-raznyh-klassov-rynochnoe-issledovanie/>

Наиболее вероятная цена предложения на продажу квартир в состоянии «под ключ», руб./кв.м.	1 240 568
Корректировка на торг, отн. ед. ⁴	0,97
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.	1 203 351

В таблице ниже показано определение удельной рыночной стоимости не жилых помещений (офисно – торговых помещений на 1-м этаже) в состоянии «готово к въезду».

Наиболее вероятная цена предложения на продажу не жилых (офисно – торговых) помещений в состоянии «готово к въезду», руб./кв.м., включая НДС	800 000
Корректировка на НДС, отн. ед. ⁵	0,83
Наиболее вероятная цена предложения на продажу не жилых помещений в состоянии «готово к въезду», руб./кв.м., не включая НДС	666 667
Корректировка на торг, отн. ед. ⁶	0,80
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м., не включая НДС	533 333

Машиноместа в рассматриваемом ЖК в свободной продаже на рынке отсутствуют, поэтому оценка машиномест производилась на основании данных о ценах предложений на продажу машиномест на подземных автостоянках в окрестностях рассматриваемого ЖК.

Наиболее вероятная цена предложения на продажу машиномест, руб./кв.м., включая НДС ⁷	175 000
Корректировка на НДС, отн. ед.	0,83
Наиболее вероятная цена предложения на продажу квартир в состоянии «под ключ», руб./кв.м., не включая НДС	145 833
Корректировка на торг, отн. ед. ⁸	0,97
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м., не включая НДС	141 458

В таблице ниже показана оценка рыночной стоимости рассматриваемого ЖК, как единого объекта недвижимости.

	Площадь кв.м.	Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м., не включая НДС	Рыночная стоимость, руб., не включая НДС
Жилые помещения (квартиры) в состоянии «под ключ»	8 828	1 203 351	10 623 182 275
Не жилые (офисно - торговые) помещения в состоянии «готово к въезду»	624	533 333	332 800 000
Машиноместа в состоянии «под ключ»	1 950	141 458	275 843 750

⁴ Источник информации: МИЭЛЬ (2022), Цены и объем предложения в Москве, декабрь 2021, 20.12.2022, https://i.miel.ru/media/1/mn_analytics/VM_200122.pdf

⁵ Обоснование этого значения здесь не приводится

⁶ Источник информации: Слуцкий А.А. (2021), Промежуточный мониторинг скидок на торг (рыночная экстракция) за первое полугодие 2021 года, Теория, методология и практика оценки, 10.07.2021, <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-promezhutochnyj-monitoring-skidok-na-torg-rynchnaya-ekstrakciya-za-pervoe-polugodie-2021-goda/>, Собственные данные за второе полугодие 2021 г.

⁷ Обоснование этого значения здесь не приводится

⁸ Принималась равной скидке на торг для квартир

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб., не включая НДС	11 231 826 025
--	-----------------------

Отметим также, что удельная рыночная стоимость Идеального объекта, приведённая к общей площади рассматриваемого ЖК составляют 11 231 826 025 руб. : 17 961 кв.м. = 625 345 руб./кв.м., не включая НДС.

Оценка стоимости воспроизводства идеального здания с учётом прибыли предпринимателя

Оценка затрат воспроизводства здания с учётом прибыли предпринимателя рассматриваемого ЖК осуществлялась в несколько этапов.

Сначала планируемые затраты строительства до состояния "жилые помещения под отделку, остальные помещения с отделкой" по проектной декларации застройщика индексировались на их рост за два года, прошедшие с даты сдачи объекта до даты оценки, после чего к полученной величине добавлялась прибыль предпринимателя. Этот процесс показан в таблице ниже.

Планируемые затраты строительства до состояния "жилые помещения под отделку, остальные помещения с отделкой" по проектной декларации застройщика , руб., включая НДС, на начало 2020 г.	2 701 815 041
Корректировка на изменение величины затрат от даты завершения строительства до даты оценки на начало 2020 г. ⁹	1,23
Затраты строительства до состояния "жилые помещения под отделку, остальные помещения с отделкой", руб., включая НДС, на начало 2022 г.	3 323 232 500
Коэффициент прибыли предпринимателя 1 + ПП, где ПП – прибыль предпринимателя, отн. ед. за срок строительства ¹⁰	2,10
Затраты строительства до состояния "жилые помещения под отделку, остальные помещения с отделкой" с учётом прибыли предпринимателя, руб., включая НДС, на начало 2022 г.	6 978 788 251

Затем из затрат строительства удалялся НДС, определялись затраты строительства помещений, подлежащих и не подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя, а затраты строительства помещений, подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя корректировались до состояния «под ключ» («с отделкой»), после чего производилось определение совокупных затрат строительства здания до состояния «все помещения с отделкой».

Этот процесс показан в таблице ниже.

Затраты строительства до состояния "жилые помещения под отделку, остальные помещения с отделкой" с учётом прибыли предпринимателя, руб., включая НДС, на начало 2022 г.	6 978 788 251
Корректировка на НДС, отн. ед.	0,833

⁹ Источник информации: Knight Frank St Petersburg (2021), Консалтинговая компания Knight Frank St Petersburg: себестоимость строительства до конца года увеличится минимум на 16%, Knight Frank St Petersburg, 21.06.2021, <https://kf.expert/news/konsaltingovaya-kompaniya-knight-frank-st-petersburg-sebestoimost-stroitelstva-do-konca-goda-velichitsya-minimum-na-16> Изменение средней величины затрат строительства жилья в элитном классе составило 1% за 2020 г. и 22% за 2021 г. Соответственно, суммарное изменение средней величины затрат за 2020 и 2021 годы составило $(1 + 0,01) \times (1 + 0,22) = 1,23$ отн. ед.

¹⁰ Источник информации: Слуцкий А.А. Прибыль предпринимателя при строительстве жилья, Теория, методология и практика оценки, 22.01.2022, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-pri-stroitelstve-zhilya/>

Затраты строительства до состояния "жилые помещения под отделку, остальные помещения с отделкой" с учётом прибыли предпринимателя, руб., не включая НДС, на начало 2022 г.	5 815 656 876
Общая площадь, кв.м.	17 961
Площадь помещений (жилые помещения), подлежащих отделке, кв.м.	8 828
Площадь помещений, имеющих отделку *все остальные помещения), кв.м.	9 133
Доля затрат строительства помещений, не подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя, в общих затратах, отн.ед.	0,51
Затраты строительства помещений, не подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя, руб., не включая НДС	2 957 206 962
Доля затрат строительства помещений, подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя, в общих затратах, отн. ед.	0,49
Затраты строительства помещений, подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя, руб., не включая НДС	2 858 449 914
Корректировка на отделку, отн. ед. ¹¹	1,61
Затраты строительства помещений, подлежащих отделке, с учётом прибыли предпринимателя в состоянии "под ключ", руб., не включая НДС	4 602 104 361
Совокупные затраты строительства с учётом прибыли предпринимателя до состояния "все помещения с отделкой", руб., не включая НДС	7 559 311 323

Оценка земельного участка, входящего в состав рассматриваемого ЖК

Оценка рыночной стоимости земельного участка производится вычитанием из рыночной стоимости единого объекта недвижимости затрат воспроизводства здания с учётом прибыли предпринимателя.

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб., не включая НДС	11 231 826 025
Рыночная стоимость здания на дату оценки, руб., не включая НДС	7 559 311 323
Рыночная стоимость земельного участка, руб., не включая НДС	3 672 514 702
Площадь земельного участка, кв.м.	3 600
Удельная рыночная стоимость земельного участка идеального объекта, руб./кв.м., не включая НДС	1 020 143
Доля земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости, отн. ед.	0,33

Структура рыночной стоимости единого объекта недвижимости

В итоге можно заключить, что в структуру рыночной стоимости единого объекта недвижимости – ЖК премиум класса входят три примерно одинаковых компонента, что показано в таблице ниже.

	руб., не включая НДС	Доля
Рыночная стоимость земельного участка	3 672 514 702	33%
Затраты строительства здания до состояния "все помещения с отделкой" на начало 2022 г	3 599 672 059	32%
Прибыль предпринимателя	3 959 639 264	35%
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости	11 231 826 025	100%

¹¹ Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Доля отделки в рыночной стоимости квартир разных классов. Рыночное исследование, теория, методология и практика оценки, 05.09.2020, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-dolya-otdelki-v-rynochnoj-stoimosti-kvartir-raznyx-klassov-rynochnoe-issledovanie/>

Отметим также, что удельные затраты строительства, приведённые к общей площади рассматриваемого ЖК составляют 3 599 672 059 руб. : 17 961 кв.м. = 200 416 руб./кв.м., не включая НДС.

2-й этап. Определение рыночной стоимости объекта оценки (Объекта №8).

Определение рыночной стоимости земельного участка

Для решения поставленной задачи - оценки Объекта №8 – выше была получена удельная рыночная стоимость земельного участка, входящего в его состав, при наиболее эффективном использовании как вакантного - 1 020 143 руб./кв.м.. Умножение этой величины на площадь земельного участка, входящего в состав Объекта №8 - 7 997 кв.м. – даёт его рыночную стоимость. Этот процесс показан в таблице ниже.

Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	1 020 143
Площадь земельного участка, кв.м.	7 997
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 158 083 571

Далее необходимо

1. по методике, применённой ранее для Идеального объекта, определить рыночную стоимость Объекта №8, как единого объекта недвижимости;
2. вычесть из неё уже известную рыночную стоимость земельного участка для получения рыночной стоимости здания, входящего в состав Объекта №8 (затраты воспроизводства с учётом прибыли предпринимателя, а также всех износов, устареваний и обесценений).

Определение рыночной стоимости Объекта №8, как единого объекта недвижимости

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости – Объект №8 - является суммой рыночных стоимостей

1. жилых помещений (квартир),
2. не жилых помещений (офисно – торговых помещений на 1-м этаже) – 50% от общей площади нежилых помещений;
3. не жилых помещений (складских помещений продуктового супермаркета на минус 1-м этаже) – 50% от общей площади нежилых помещений.

Машиномест в своём составе Объект №8 не имеет.

В таблице ниже показано определение удельной рыночной стоимости жилых помещений (квартир).

Наиболее вероятная удельная цена предложения на продажу квартир в состоянии «под ключ», руб./кв.м.	301 383
Корректировка на торг, отн. ед. ¹²	0,97
Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м.	292 342

¹² Источник информации: МИЭЛЬ (2022), Цены и объем предложения в Москве, декабрь 2021, 20.12.2022, https://i.miel.ru/media/1/mn_analytics/VM_200122.pdf

В таблице ниже показано определение удельной рыночной стоимости не жилых помещений (офисно – торговых помещений на 1-м и минус 1-м этажах) в состоянии «готово к въезду».

Торгово – офисные помещения на 1-м этаже	
Наиболее вероятная цена предложения на продажу не жилых (офисно – торговых) помещений на 1-м в состоянии «готово к въезду», руб./кв.м., включая НДС	800 000
Корректировка на НДС, отн. ед.	0,83
Наиболее вероятная цена предложения на продажу не жилых помещений на 1-м этаже в состоянии «готово к въезду», руб./кв.м., не включая НДС	666 667
Корректировка на торг, отн. ед. ¹³	0,80
Удельная рыночная стоимость торгово – офисных помещений на 1-м этаже, руб./кв.м., не включая НДС	533 333

Складские помещения на минус 1-м этаже	
Удельная рыночная стоимость торгово – офисных помещений на 1-м этаже, руб./кв.м., не включая НДС	533 333
Корректировка на расположение складского помещения в подвале, отн. ед. ¹⁴	0,40
Удельная рыночная стоимость складских помещений на минус 1-м этаже, руб./кв.м., не включая НДС	213 333

Определение рыночной стоимости Объекта №8, как единого объекта недвижимости, показано в таблице ниже.

	Площадь, кв.м.	Удельная рыночная стоимость, руб./кв.м., не включая НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м., не включая НДС
Жилые помещения (квартиры)	10 945	292 342	3 199 677 827
Торгово – офисные помещения на 1-м этаже	1 492	533 333	795 732 836
Складские помещения на минус 1-м этаже	1 492	213 333	318 293 134
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб., не включая НДС			4 313 703 797

Определение рыночной стоимости здания

Как было указано выше, для определения рыночной стоимости здания, входящего в состав Объекта №8, надо из рыночной стоимости единого объекта недвижимости вычесть рыночную стоимость земельного участка.

Этот процесс показан в таблице ниже.

¹³ Источник информации: Слуцкий А.А. (2021), Промежуточный мониторинг скидок на торг (рыночная экстракция) за первое полугодие 2021 года, Теория, методология и практика оценки, 10.07.2021, <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-promezhutochnyj-monitoring-skidok-na-torg-rynochnaya-ekstrakciya-za-pervoe-polugodie-2021-goda/>, Собственные данные за второе полугодие 2021 г.

¹⁴ Источник информации: Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2020), Корректировка на расположение помещения в цоколе / подвале, Теория, методология и практика оценки, 15.09.2020, <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-korrektirovka-na-raspolozhenie-pomeshheniya-v-cokole-podvale/>

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости, руб., не включая НДС	4 313 703 797
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	8 158 083 571
Рыночная стоимость здания, руб., не включая НДС	- 3 844 379 774

Как видно, рыночная стоимость здания оказалась очень сильно отрицательной, что является отражением того достаточно очевидного факта, что текущее использование земельного участка – расположение на нём многоквартирного жилого дома относительно низкого класса качества – резко не соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как вакантного – расположение ЖК премиум класса.

Результатом этого является сильный внешний износ, в соответствии с ¹⁵ снижающий сначала стоимость здания, а затем, после его полного обесценения, на стоимость земельного участка.

Величину внешнего износа земельного участка при этом можно оценить как сумму рыночной стоимости земельного участка и отрицательной стоимости здания, т.е.

8 158 083 571 руб. - 3 844 379 774 руб. = 4 313 703 797 руб.

В результате вся рыночная стоимость продаваемых площадей – квартир и нежилых помещений – представляет собой остаток рыночную стоимость прав на землю с учётом её внешнего обесценения, вызванного не эффективным использованием.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта №8, как единого объекта недвижимости

В соответствии с ¹⁶

« ... когда оценщики анализируют наиболее эффективное использование недвижимости как улучшенной, акцент на альтернативном использовании рассматривает три возможных действия, связанных с текущими улучшениями:

- 1. Сохранить улучшения.*
- 2. Каким-либо образом измените улучшения, например, путём переоборудования, обновления или реновации.*
- 3. Снести улучшения и перепланировать землю».*

Если обратиться к полученным результатам, то представляется очевидным, что с точки зрения наиболее эффективного использования, по сути дела, единственным вариантом альтернативного использования единого объекта недвижимости является снос существующего улучшения и строительство на нём современного ЖК премиум класса.

При этом, по сути дела, речь идёт о том, что за цену, равную рыночной стоимости единого объекта недвижимости - Объект №8 - а именно, за 4 313 703 797 руб., не включая НДС - при выкупе всех квартир и нежилых помещений, можно фактически приобрести земельный участок рыночной стоимостью 8 158 083 571 руб., т.е. практически в два раза больше.

¹⁵ Longhofer S.D. (2021), Land Values and External Obsolescence, Appraisal Journal, March 22, 2021, <https://www.thefreelibrary.com/Land+Values+and+External+Obsolescence.-a0670925049>

¹⁶ Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

При этом анализ расценок на снос и утилизацию многоквартирных жилых домов в Москве - от 250 руб./куб.м строительного объёма - показывают, что эти затраты не оказывают никакого заметного влияния на экономику процесса даже при многократном превышении минимального тарифа.

Между тем, представляется, что процесс оценки эффективности инвестиционно – строительного проекта, имеющего ещё и предварительную стадию выкупа, в данном случае представляет собой отдельную от оценки рыночной стоимости задачу, рассмотрение которой выходит за рамки данной статьи.

Прежде всего, при оценке инвестиционно – строительного проекта в данном случае требуется учесть фактор неопределённости срока выкупа, который, в отличие от срока строительства, имеет свои очевидные риски. Однако, можно утверждать, что компенсацией этих рисков может служить значительная рыночная премия, которая заключается в разнице рыночной стоимости земельного участка и рыночной стоимости всех помещений в Объекте №8.

Рыночная и кадастровая стоимости

Как известно, определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется при их текущем использовании.

Текущее использование предписано п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» при оценке рыночной стоимости для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости:

*«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**».*

Это положение ничего, кроме недоумения вызывать не может, поскольку стоимость земельного участка, соответствующая текущему использованию, которое не соответствует наиболее эффективному использованию, как вакантного, априори не может являться рыночной¹⁷.

Кроме того, надо иметь в виду, что

«С 1 января 2015 года уплата земельного налога собственниками помещений многоквартирного дома за земельный участок, входящий в состав общего имущества данного дома, не производится. Раньше собственник помещения многоквартирного дома являлся налогоплательщиком земельного налога за долю земельного участка под многоквартирным домом»¹⁸.

¹⁷ Как следствие, отчёты об оценке, в которых такая стоимость определена, не могут именоваться «Отчётами об оценке рыночной стоимости». Между тем именно это повсеместно имеет место в настоящее время.

¹⁸ ФНС России (2016), ФНС России напоминает, что налог за земельные участки под многоквартирными домами не взимается, ФНС России, 08.06.2016, https://www.nalog.gov.ru/rn77/news/tax_doc_news/6084289/

В этой связи представляет интерес сравнение кадастровых стоимостей земельного участка и здания, входящих в состав Объекта №8, и их рыночных стоимостей, соответствующих наиболее эффективному использованию земельного участка, как вакантного.

Такое сопоставление проведено в таблице ниже.

	Кадастровая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб., не включая НДС
Здание.	4 065 560 941	-
Земельный участок	783 046 647	8 158 083 571
Итого	4 848 607 588	8 158 083 571 при НЭИ, как вакантного
		4 313 703 797 при текущем использовании
Разница рыночной при НЭИ земельного участка, как вакантного, и кадастровой стоимостей, руб.		3 309 475 983
Соотношение рыночной при НЭИ земельного участка, как вакантного, и кадастровой стоимостей, раз		1,68

Как видно, рыночная стоимость земельного участка, как вакантного, превышает суммарную кадастровую стоимость участка и здания при текущем использовании. Соответственно, потенциальная налогооблагаемая база земли и здания при её определении при наиболее эффективном использовании земли, как вакантной, выше, чем потенциальная налогооблагаемая база земли и здания при текущем использовании.

Однако, если бы рыночная стоимость здания была определена при наиболее эффективном использовании земли, как вакантной, то она была бы нулевой (1 условный рубль), а само здание объектом налогообложения бы не являлось вообще. Соответственно, с учётом указанной льготы по земельному налогу все квартиры и нежилые помещения не могли бы быть рассмотрены в качестве объектов налогообложения.

Далее мы планируем рассмотреть оценку ЖК премиум класса, который на карте местности, представленной выше, обозначен, как Объект №11.

В данном случае имеет место соответствие текущего использования земельного участка его наиболее эффективному использованию, как вакантного.

Однако, цены квартир в данном ЖК заметно ниже, чем в Идеальном объекте, что указывает на то, что в данном случае имеет место внешнее обесценение, которое влияет не на стоимость здания, а на стоимость земельного участка.

(Продолжение следует)