КОМБИНИРОВАННЫЙ МЕТОД ОСТАТКА. ЧАСТЬ 1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ

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

Введение

Метод остатка, который можно применять, как для оценки незастроенных (вакантных) или застроенных земельных участков, так для оценки единых объектов недвижимости, представляется абсолютно недооценённым методом оценки.
Особая актуальность его применения имеет место в случаях, когда данных о продаже вакантных земельных участков, которые можно было бы использовать в качестве объектов – аналогов в методе количественных корректировок, или единых объектов недвижимости для использования в обобщённым модифицированном методе выделения, в наличии нет или их недостаточно.
Типичной ситуацией оценки, соответствующей указанным условиям, является оценка объектов в городской застройке, особенно в центральных частях городов.
В настоящее время в таких случаях основным методом оценки является использование метода распределения. При этом сначала доходным или сравнительным подходами определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости, а затем по «взятым с потолка» (т.е. по разнообразным «справочникам экспертных корректировок» [1]) «типичным значениям» доли земли в рыночной стоимости определяется рыночная стоимость земельного участка.
Поскольку многолетняя практика использования обобщённого метода выделения показывает принципиальную невозможность определения т.н. «типичной» доли земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости (она попросту отсутствует, как явление, поскольку в реалиях рынка эта доля изменяется от объекта к объекту в широких пределах [2]), то получение достоверных результатов оценки как земельного участка, так и здания, входящих в состав единого объекта недвижимости с помощью метода распределения является абсолютно нереальным.
Это и обуславливает актуальность разработки выверенной методологии метода остатка, причём именно в комбинированном его исполнении, позволяющем избежать необходимости учёта физического износа и функционального устаревания здания, входящего в состав объекта оценки.

---

[1] Подробнее об отношении к этим с позволения сказать «справочникам» с позволения сказать «экспертных» с позволения сказать «корректировок» см. Табакова С.А., Нейман Е.И., Слуцкий А.А. (2021), Методологические проблемы оценки стоимости недвижимого имущества в настоящее время – в чём суть конфликта и пути его преодоления, Русское Общество Оценщиков, 18.11.2021, http://sroroo.ru/press_center/news/3544169/ . В несколько сокращённом виде статья будет опубликована в первых номерах журнала «Имущественные отношения в Российской Федерации» за 2022 год.

[2] Подробнее см. Слуцкий А.А. (2020), Применение Обобщённого Модифицированного Метода Выделения для оценки Единых Объектов Недвижимости. Презентация вебинара в Российском Обществе Оценщиков 30.04.2020, Теория, методология и практика оценки, 30.04.2020, http://tmpo.su/sluckij-a-a-primenenie-obobshhyonnogo-modificirovannogo-metoda-vydeleniya-dlya-ocenki-edinyx-obektov-nedvizhimosti-prezentaci-vebinara-roo/

Комбинированный метод остатка

Обычное представление метода остатка, который исторически в американской практике оценки именуется «анализ остатка для земли» (Land Residual Analysis) [3], приведено в [4]:

> *«Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - **возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход** (выделено мной – А.С.).*
> *Метод предполагает следующую последовательность действий:*
> *…* [5]
> - *расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, **соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка** (выделено мной – А.С.);*
> - *расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;*
> - *расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;*
> - *расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений».*

Надо обратить внимание на фразы, выделенные в представленной выше цитате, поскольку они имеют принципиальное значение.

1. Требование о «возможности застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход» не следует понимать буквально, как жёсткое указание на то, что рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена только доходным подходом, а сам объект недвижимости должен обязательно быть пригодным к сдаче в аренду. Рыночная стоимость единого объекта недвижимости может быть определена и сравнительным подходом, а под доходом, который он приносит, можно понимать выручку от его продажи. Кроме того, в соответствии с [6] для определения рыночной стоимости единого объекта недвижимости возможно использование и двух подходов:

> *«… в зависимости от обстоятельств оценка стоимости единого объекта недвижимости может производиться с использованием как методов капитализации доходов, так и метода сравнения продаж. Затем полученные значения стоимости согласовываются».*

---

[3] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

[4] Минимущество РФ (2002), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), https://www.ocenchik.ru/docs/26.html

[5] Здесь не рассматривается вариант метода остатка, предусматривающий капитализацию дохода от единого объекта недвижимости, приходящийся на землю, поскольку его реализация представляется нам утопией по причине невозможности достоверно раздельно определить ставки капитализации для земли и улучшений (зданий).

[6] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

Примером единого объекта недвижимости, рыночную стоимость которого по очевидным причинам целесообразно определять именно сравнительным подходом может рассматриваться построенный многоквартирный жилой дом (но, скорее всего, не может рассматриваться не построенный, а гипотетический многоквартирный жилой дом, для оценки которого надо использовать метод предполагаемого использования, см. далее). В этом случае рыночная стоимость единого объекта недвижимости очевидно будет равна сумме рыночных стоимостей жилых и нежилых (коммерческих) помещений, которые определяются сравнительным подходом.

2. На основании одного из ключевых постулатов оценки рыночная стоимость земли достигается именно и исключительно при её наиболее эффективном использовании как вакантной (но не как застроенной, улучшенной). Между тем, в практике российской оценки это принципиальное условие зачастую игнорируется, а определение рыночной стоимости земельного участка осуществляется при текущем использовании при механически, априорно используемом предположении о его соответствии наиболее эффективному использованию без специального исследования, направленного на определение фактического наиболее эффективного использования. Однако, при нарушении указанного требования получение именно рыночной стоимости земельного участка попросту исключается, что приводит опять-таки к заведомо недостоверным результатам оценки как земельного участка, так и здания.

Необходимо отметить, что существует и метод остатка для здания, который в не рассматриваемом здесь по причинам, указанным выше, варианте метода остатка через капитализацию дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на здание, описан в [7], в Главе 25 «Прямая капитализация» (Chapter 25 Direct Capitalization).

Тем не менее, в [8] мы рассматривали вариант метода остатка, когда из рыночной стоимости единого объекта недвижимости вычитается ранее оцененная рыночная стоимость земельного участка, определённая, например, методом количественных корректировок сравнительного подхода.

Однако, ничто не мешает объединить эти два метода – остатка для земли и остатка для здания воедино и рассмотреть комбинированный, двухэтапный метод остатка, в котором

1. на первом этапе методом остатка для земли определяется рыночная стоимость земельного участка, при этом в качестве улучшения земельного участка рассматривается здание, идеально соответствующее наиболее эффективному использованию этого участка, как вакантного;
2. на втором этапе рассматривается фактическое улучшение земельного участка – существующее здание (при его наличии), используется метод остатка для здания, и из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, в котором оно входит составной частью, вычитается рыночная стоимость земельного участка, полученная на первом этапе; при этом, как и в случае метода остатка для земли, рыночная стоимость единого объекта недвижимости может быть определена доходным подходом, сравнительным подходом или их комбинацией с последующим согласованием результатов.

---

[7] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

[8] Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2018), Критический обзор методов оценки единых объектов недвижимости, Бюллетень RWAY, №277, апрель, http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-kriticheskij-obzor-metodov-ocenki-edinyx-obektov-nedvizhimosti/

Блок – схема этого комбинированного метода остатка приведена ниже.

Блок – схема комбинированного метода остатка оценки единого объекта недвижимости

Отметим, что, по нашему мнению, в подобной, комбинированной конфигурации использование метода остатка является полностью оправданной, однако, в известной нам литературе не встречалось.

Идеальный объект недвижимости, соответствующий земельному участку при его наиболее эффективном использовании, как вакантного

Необходимо отметить, что ключевым моментом применения метода остатка для земли является первый этап, когда земельный участок рассматривается, как вакантный (вне зависимости от его фактической застроенности). При этом, фактическая возможность и целесообразность сноса существующих улучшений (при их наличии) принципиально игнорируется.
После того, как участок принимается вакантным рассматривается вопрос об «идеальном улучшении (здании)», которое максимизирует рыночную стоимость земельного участка – применяется концепция идеального улучшения. При этом существующее здание или здания в расчёт принципиально не принимаются.

В соответствии с [9] концепция идеального улучшения сводится к следующему:

> *«Если оценщик приходит к выводу, что улучшение строительством некоторого здания подходит для НЭИ участка свободной земли, оценщик определяет и описывает тип и характеристики идеального улучшения, которое будет построено.*
> *…*
> *Если считается, что новое улучшение способно обеспечить НЭИ земли, как вакантной, то, по-видимому, у него* ***не будет физического износа или функционального устаревания*** *(выделено мной – А.С.).*
> *Идеальное улучшение, выявленное в ходе анализа НЭИ, помогает оценщикам* ***оценить влияние определенных форм износа и устареваний при применении затратного подхода*** *(выделено мной – А.С.), поскольку любые различия представляют собой несоответствие требованиям рынка».*

Таким образом, первый этап комбинированного метода остатка фактически сводится к анализу наиболее эффективного использования земельного участка [10], как вакантного, реализация которого уже представляет собой оценку его рыночной стоимости.
Принципиальными являются два момента, которые выделены в приведённой цитате:

1. идеальное улучшение – полностью новое и современное здание, не имеющее ни физического износа, ни функционального устаревания, а наличие внешнего обесценения исключается заведомо;
2. именно это позволяет определять величину суммарного влияния физического износа и функционального устаревания здания, а также определять, на какой элемент единого объекта недвижимости – землю или здание - фактически оказывает действие и внешнее обесценение, что (в отсутствии внешнего устаревания) фактически представляет собой метод рыночной экстракции износа и устаревания [11].

Методы остатка, выделения и предполагаемого использования. В чём разница?

Метод остатка имеет внешне общие черты с ещё двумя методами оценки земли и зданий, входящих в единый объект недвижимости – это методы выделения и метод предполагаемого использования.
Тем не менее, для корректного применения надо чётко представлять себе разницу между этими методами.

---

[9] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

[10] Нам известно исторически сложившееся в российской оценке скептическое отношение к анализу наиболее эффективного использования земли, как вакантной, которое фактически сведено к концепции «текущее использование и есть наиболее эффективное». Однако, как мы покажем во второй части данной статьи, во первых, как наиболее эффективное использование земли, так и несоответствие ему текущего использования в целом ряде случаев является очевидным, а, во вторых, это несоответствие при его игнорировании приводит к колоссальным искажениям рыночной стоимости как земельного участка, так и здания на нём расположенного. Поэтому ситуацию сложившуюся с анализом наиболее эффективного использования земли ы российской оценке, категорически нельзя считать нормальной.

[11] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

Метод выделения земли и метод остатка для земли

Различие этих методов определяется не тем, что метод выделения земли основан на сравнительном подходе, а метод остатка на доходном. Как уже отмечалось ранее, метод остатка может быть основан и на сравнительном подходе. Тем не менее различия этих методов очень существенны.

1. В методе выделения, вернее в классическом его варианте, анализируются единые объекты - аналоги, для каждого из них определяются затраты замещения с учётом прибыли предпринимателя и всех износов, потом эти затраты с учётом вычитаются из цен единых объектов, а полученные стоимости земли ещё при необходимости корректируются на различия с оцениваемым участком.
2. В методе остатка сначала определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости, идеально соответствующего оцениваемому земельному участку, как вакантному, потом определяются затраты замещения этого идеального объекта с учётом прибыли предпринимателя, и безо всяких износов, устареваний и обесценений, которые и вычитаются из рыночной стоимости идеального единого объекта. Никаких аналогов в том смысле, в каком они фигурируют в методе выделения нет, хотя, конечно, параметры идеального объекта должны быть обоснованы рыночными данными. Но это совсем не аналоги зданию, расположенному на оцениваемом участке.

Метод предполагаемого использования и метод остатка

Рассмотрение и понимание метода предполагаемого использования надо начать с того, что в оригинальной практике американской оценки такого метода оценки не существует, а такое его русскоязычное название появилось, по всей видимости, в [12].

В оригинале название метода переводится в виде сложно понимаемой фразы – анализ девелопмента подразделений (Subdivision Development Analysis). Однако, смысл метода заключается в том, для чего он может использоваться. В соответствии с оригинальным пониманием, изложенным в [13],

> *«Анализ девелопмента подразделения может использоваться для оценки участков жилой, коммерческой или промышленной земли (или сочетание видов землепользования), которые достаточно велики, чтобы их можно было разделить на более мелкие участки и продать строителям или конечным пользователям».*
>
> *«В качестве инструмента оценки стоимости земли анализ девелопмента подразделения в основном используется для определения **стоимости оптовой продажи** (bulk sale value) группы участков подразделения, предполагаемых или существующих».*

Метод реализуется следующим образом [14]:

---

[12] Минимущество РФ (2002), Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» (в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. № 2314-р), https://www.ocenchik.ru/docs/26.html

[13] Appraisal Institute (2020), The Appraisal of Real Estate, 15th edition, Chicago, IL

[14] Там же

«Прямые и косвенные затраты и предпринимательский стимул вычитаются из оценки ожидаемой валовой цены продажи готовых объектов, затем чистая выручка от продаж дисконтируется по рыночной ставке по периоду освоения и девелопмента участка для получения текущей приведенной стоимости участка».

При этом оригинальное понимание метода предусматривает, что девелопмент любого проекта включает в себя три этапа:

- стадия выдачи разрешений,
- стадия строительства,
- стадия поглощения рынком,

причём третья стадия – стадия поглощения рынком, а фактически продажи «в розницу» разделённых объектов – имеет существенную продолжительность во времени, которая, по крайней мере, не менее продолжительности первых двух стадий.

Соответственно, и применение метода, по нашему мнению, ограничивается оценкой таких объектов, как крупные земельные участки под строительство коттеджных посёлков, под строительство многоквартирных домов или масштабные проекты из нескольких очередей строительства и поглощения рынком.

Эта стадия, очевидно, отсутствует при оценке любых земельных участков, улучшения на которых не предусматривают продажи «в розницу», а также застроенных земельных участков, здания на которых уже фактически поглощены рынком (см. таблицу ниже).

Типы земельных участков	**Применимые методы**	
	метод остатка для земли	**метод предполагаемого использования**
вакантные крупные земельные участки под строительство объектов, которые будут продаваться "в розницу" (под коттеджные посёлки, под многоквартирные жилые дома, масштабные проекты из нескольких очередей строительства и т.п.), имеющие продолжительный период продажи "в розницу"	**нет**	**да**
вакантные земельные участки под строительство объектов, которые не будут продаваться "в розницу" (одиночные участки под ИЖС и коммерческие объекты.)	**да**	**нет**
земельные участки с существующими зданиями (улучшениями)	**да**	**нет**

Оценка таких земельных участков предусматривает поглощение (продажу) объекта непосредственно в дату окончания строительства, а фактор времени строительства при этом учитывается в расчёте затрат воспроизводства или замещения и прибыли предпринимателя.

Внешний износ и метод остатка

Вопрос об определении составной части единого объекта недвижимости – земля или здание – на стоимость которого оказывает влияние внешнее обесценение,

воздействующее на единый объект недвижимости, было рассмотрено в [15] на основании анализа недавней статьи Stanley Longhofer [16], общую идею которой кратко можно выразить следующей цитатой:

> *«Оценщики и другие лица, занимающиеся недвижимостью, как правило, хорошо знакомы с изречением о том, что стоимость земельного участка определяется его стоимостью при наиболее эффективном использовании, как вакантного, независимо от его текущего использования. Важный подтекст этой идеи, однако, понят менее хорошо.*
> *Если здание или сооружение, присутствующие на участке, максимизируют стоимость земли - то есть, если текущее использование является наиболее эффективным использованием участка, - то любая потеря стоимости из-за внешних факторов относится к земле, а не к зданию.*
> *Другими словами, внешнее устаревание зданий возникает тогда и только тогда, когда это здание не подходит для данного участка».*

Тем не менее, несмотря на то что в статье Stanley Longhofer приведены некоторые примеры, которые были нами воспроизведены и прокомментированы, обсуждение, которое было проведено на одном из заседаний Санкт – Петербургского Научно – методического совета по оценке в конце 2021 г, показало, что это положение не полностью воспринимается уважаемыми коллегами, и требует дальнейших разъяснений.
Такие разъяснения будут приведены далее, во второй части материала, где будут рассмотрены особенности оценки двух рядом расположенных единых объектов недвижимости, каждый из которых представляет собой многоквартирный жилой дом на соответствующем земельном участке.
При этом,

- первый многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке, текущее использование которого полностью соответствует его наиболее эффективному использованию, а признаков внешнего обесценения не наблюдается;
- второй многоквартирный жилой дом расположен на земельном участке, текущее использование которого не соответствует его наиболее эффективному использованию, при этом наблюдаются признаки очень сильного внешнего обесценения, которое полностью обесценило жилой дом и в очень значительной степени обесценило земельный участок, т.е. наблюдается классический случай, когда имеющееся «улучшение» земельного участка фактически является его ухудшением.

(Окончание следует)

---

[15] Слуцкий А.А. (2021), Влияние внешнего износа на компоненты единого объекта недвижимости – здание и землю — на основании концепции наиболее эффективного использования земли и концепции остаточной стоимости земли, Теория, методология и практика оценки, 15.11.2021, http://tmpo.su/sluckij-a-a-vliyanie-vneshnego-iznosa-na-komponenty-edinogo-obekta-nedvizhimosti-zdanie-i-zemlyu-na-osnovanii-koncepcii-naibolee-effektivnogo-ispolzovaniya-zemli-i-koncepcii-ostatochnoj-sto/

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