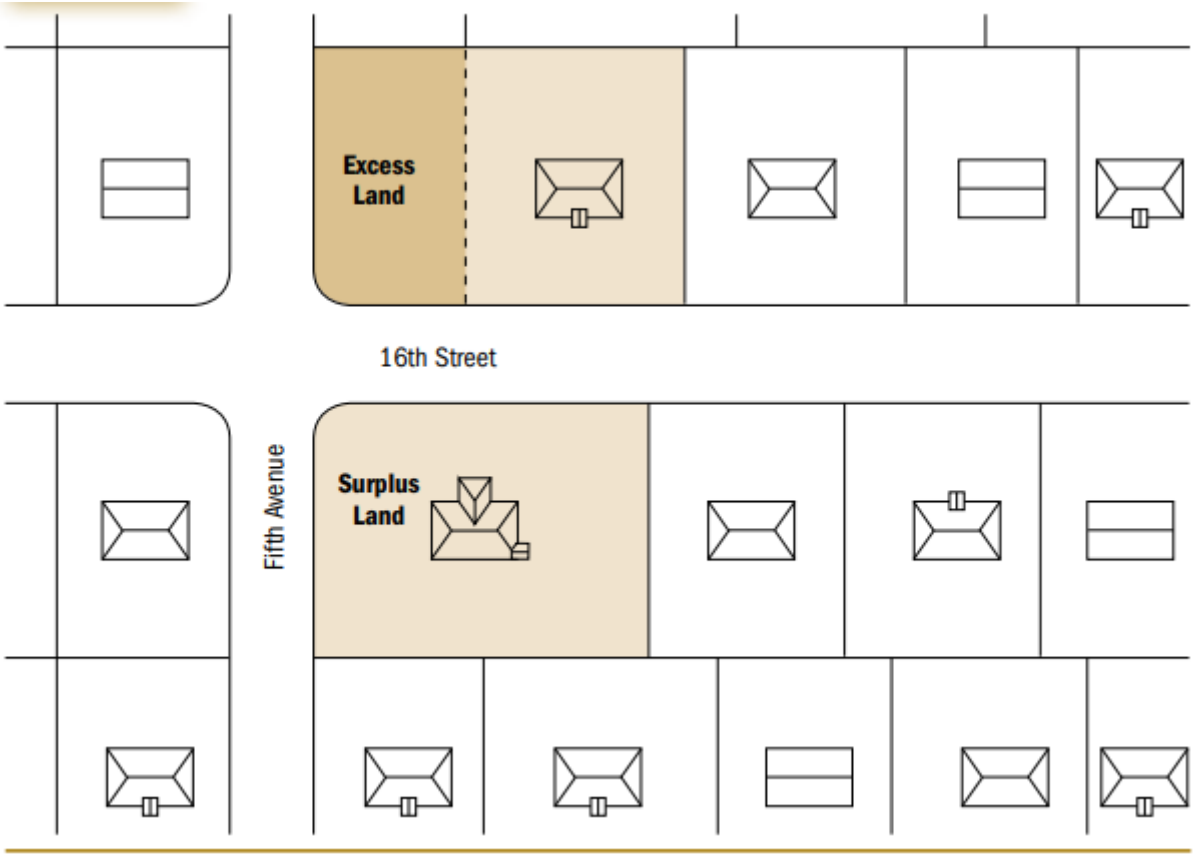
Избыточная земля (Excess Land) и излишняя земля (Surplus Land)

Данное землепользование имеет оптимальный размер участка, конфигурацию и соотношение площадей земли и здания.
Любая дополнительная или оставшаяся земля, не необходимая для поддержки конкретного использования, может иметь иную стоимость, чем земля, необходимая для поддержки этого использования. Часть земли, представляющая собой оптимальное место для существующих улучшений, будет отражать типичное соотношение площадей земли и здания.
Площадь земельного участка, необходимая для поддержки существующего использования или идеального улучшения, может быть определена и определена количественно.
Любая оставшаяся площадь земли является либо избыточной, либо излишней землей.
В качестве примера рассмотрим жилую недвижимость, состоящую из одного монолитного дома и двух участков стандартного размера в полностью готовом посёлке. Если дом расположен в границах одного участка, а обычная площадь земельного участка для объектов недвижимости по соседству составляет один участок, то второй, свободный участок, скорее всего, будет считаться избыточной землей (excess land).
Эта избыточная земля может быть отделена от участка с существующим строением, после чего отделенный участок может быть застроен новым домом.
Если стоимость земли по соседству составляет 20,00 долларов за квадратный фут, то избыток земли в этой ситуации, вероятно, добавит полные 20,00 долларов за квадратный фут к стоимости объекта недвижимости (т.е. дома и двух участков).
Если, однако, типичная площадь земельного участка для объектов недвижимости по соседству составляет двойной участок, то в одном и том же объекте не будет ни избыточной земли, ни излишней земли, независимо от расположения здания.
Теперь рассмотрим индустриальный парк, где соотношение площадей земли и здания для складских помещений колеблется от 2,8 к 1 до 3,5 к 1, а стоимость земли составляет 5,00 доллара за квадратный фут.
Объект недвижимости представляет собой склад площадью 20 000 кв. футов на участке площадью 100 000 кв. футов, что приводит к соотношению земли и здания 5 к 1, что значительно превышает рыночную норму рыночной.
Если дополнительная земля, не необходимая для обеспечения наиболее эффективного использования существующей недвижимости, находится в задней части участка, без доступа к улице, эта земля, вероятно, будет считаться излишней землей (surplus land), поскольку она не может быть отделена от участка и не имеет независимого наиболее эффективного использования.
В этой ситуации излишняя земля все еще может внести положительный вклад в стоимость объекта недвижимости (поскольку существующие улучшения могут быть расширены за счет излишней земли или эта дополнительная площадь может быть использована для парковки или площадки для хранения), но она может стоить меньше, чем цена в размере 5,00 долларов США за квадратный фут, которую имеет свободная земля в другом месте в индустриальном парке.
В практике оценки избыточную землю часто путают с излишней землёй.
Они слишком часто учитываются в стоимости единого объекта или их наличие вообще игнорируется.

В то время как как избыточная земля, так и излишняя земля не нужна для основного участка и улучшений, излишняя земля не может быть продана с независимым наиболее эффективным использованием, а избыточная земля может быть продана с ее собственным наиболее эффективным использованием.
Избыточная земля может быть продана отдельно от остального объекта, так что объект недвижимости фактически становится двумя или более объектами
Избыточные земли должны быть выделены в ходе анализа наиболее эффективного использования. Напротив, излишние земли не могут быть проданы отдельно и не имеют независимого наиболее эффективного использования.
Кроме того, избыточная земля должна рассматриваться отдельно в процессе оценки с учетом затрат времени и денег на юридическое разделение участков, если они еще не разделены.
Может потребоваться совершенно другой набор сопоставимых данных.
Оценщики должны проявлять осторожность при добавлении стоимости избыточной земли к стоимости остальной части имущества, поскольку сумма стоимости частей может равняться или не равняться стоимости целого.
В отчете об оценке должна быть указана стоимость избыточной земли, стоимость остальной части имущества и стоимость двух вместе взятых, как если бы они были проданы в рамках одной сделки

Рисунок 12.4 Избыточная земля и излишняя земля



Избыточная и излишняя Земля

Как впервые обсуждалось в главе 12, избыточная земля - это земля, которая не нужна для улучшений и может быть продана отдельно от остальной недвижимости при ее НЭИ.
Площадь избыточной земли может иметь то же самое или иное НЭИ по сравнению с остальной частью участка, что необходимо учитывать при анализе НЭИ путем тестирования альтернативных видов использования избыточной земли на предмет физической возможности, юридической допустимости, финансовой целесообразности и максимальной производительности на рынке.
Более того, избыточная земля должна рассматриваться отдельно в процессе оценки.
Для анализа влияния стоимости избыточной земли может потребоваться совершенно другой набор данных о других сопоставимых объектах, а оценщик должен учитывать и сообщать о стоимости избыточной земли в целом.
Добавление указания стоимости избыточной земли к указанию стоимости остальной части объекта оценки может быть или не быть целесообразным, поскольку сумма частей может быть или не быть равной стоимости целого.
Напротив, излишки земли не имеют стоимости отдельно от остальной части участка, поскольку они не могут быть проданы отдельно. Это дополнительная земля, которая может вносить или не вносить вклад в общую стоимость.
Как избыток, так и излишек земли являются дополнительными, что означает, что они не нужны для поддержки улучшений.
Однако избыточная земля может быть продана со своим собственным НЭИ, в то время как излишняя земля отдельно продана быть не может.
Излишняя земля может иметь ту же или иную стоимость на единицу сравнения (например, стоимость квадратного фута, стоимость акра), что и остальная часть

	Земля, которая не нужна для улучшений при их НЭИ	
	избыточная земля ***Excess Land***	***излишняя земля*** ***Surplus Land***
Возможность выделения и отдельной (самостоятельной) продажи	может быть выделена и продана отдельно от остальной части единого объекта недвижимости при его НЭИ	не может быть выделена и продана отдельно от остальной части единого объекта недвижимости при его НЭИ
Наиболее эффективное использование	то же самое или иное по сравнению с остальной частью участка, что необходимо учитывать при анализе НЭИ путем тестирования альтернативных видов использования избыточной земли	всегда то же самое, что и у остальной частью участка, специального анализа НЭИ излишней земли не требуется
Удельная рыночная стоимость	та же самая или иная по сравнению с остальной частью участка в зависимости от НЭИ избыточной земли	всегда такая же, что и у остальной частью участка
Набор данных для оценки	тот же самый, что и для остальной части участка, или иной в зависимости от НЭИ избыточной земли	всегда тот же, что и для оценки остальной части участка
Выделение рыночной стоимости из рыночной стоимости всего земельного участка в целом	может быть или не быть целесообразным, поскольку сумма стоимостей частей может быть или не быть равной стоимости целого	может быть или не быть целесообразным, но сумма стоимостей частей равна стоимости целого