

МЕТОД ОСТАТКА В ОЦЕНКЕ РАЗМЕРА ВОЗМЕЩЕНИЯ ЗА ИЗЫМАЕМЫЕ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (В ТОМ ЧИСЛЕ В ДОМАХ НЕПРИГОДНОГО ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА)

*СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Заместитель председателя Комитета
по научным и методологическим вопросам
в оценочной деятельности Союза СОО
(Национальное объединение)*

Введение

При оценке размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда) может потребоваться выделение стоимости доли в праве на земельный участок, приходящейся на помещение.

Это особенно важно, когда земельный участок под зданием, в котором располагается помещение, не сформирован.

В этих условиях в соответствии со сложившейся практикой оценка идёт по пути наименьшего сопротивления - методом распределения на основании каких либо «справочных» данных о «типичной», «среднерыночной», «ориентировочной» и т.п. доле земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Как будет показано ниже, такое примитивное решение задачи способно в разы исказить рыночную стоимость компонентов помещения – доли в праве на землю и собственно помещения «в стенах».

Поэтому, при решении задач оценки в таких условиях альтернатива оценке с использованием метода остатка не существует.

Объект оценки

Объектом оценки являются все квартиры в двухэтажном восьмиквартирном жилом доме из бруса, 1950 года постройки, расположенный в одном из посёлков городского типа Московской области.

Фото объекта оценки представлено ниже.



Чёрный цвет дома обусловлен не покраской, а естественным цветом старого бруса, приобретённым со временем в процессе физического износа.

Характеристики дома согласно справке ЖКХ (<https://egrp365.org>) приведены в таблице ниже.

Год постройки дома	1950
Год ввода в эксплуатацию	1950
Тип дома	многоквартирный дом
Дом признан аварийным	Нет
Наибольшее количество этажей	2
Наименьшее количество этажей	2
Количество помещений, всего	8
Количество жилых помещений	8
Количество нежилых помещений	0
Общая площадь дома, кв.м.	388,1
Общая площадь жилых помещений, кв.м.	226
Общая площадь нежилых помещений, кв.м.	0
Общая площадь общего имущества, кв.м.	0
Площадь земельного участка в составе общего имущества МКД, кв.м.	0
Площадь подвала по полу, кв.м.	0
Элементы благоустройства	нет
Тип фундамента	ленточный
Тип перекрытий	деревянные
Материал несущих стен	деревянные
Тип системы теплоснабжения	центральное
Тип системы горячего водоснабжения	отсутствует
Тип системы холодного водоснабжения	центральное
Тип системы водоотведения	центральное
Тип системы газоснабжения	центральное

Характерными особенностями рассматриваемого здания является готовящееся решение о признании его непригодным для проживания, а также то, что земельные участки под ним, а также под соседними зданиями тех же лет постройки, не сформированы – межевание не производилось.

Соответственно, определить площадь земельного участка, соответствующего рассматриваемому зданию, а также долям в праве на него, приходящиеся на отдельные квартиры, можно только на основании предельных нормативов застройки (которые известны).

Между тем, как будет показано далее, в этом нет никакой необходимости, поскольку можно методологически произвести оценку, определяя удельную рыночную стоимость земельного участка, относя её на 1 кв.м. квартиры или здания целиком.

Традиционная оценка методом распределения

В соответствии со сложившейся практикой оценки задача определения рыночной стоимости земли была бы решена в одно действие методом распределения на основании каких либо «справочных» данных о «типичной», «среднерыночной» и т.п. доле земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

В частности, в соответствии с ¹, «ориентировочная» доля земли в стоимости жилой недвижимости для целей кадастровой оценки составляет 10 – 30%, в том числе:

¹ МЭР РФ (2017), Ориентировочные доли стоимости земельных участков, движимого имущества и прочего. Приложение N 7 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке,

- многоквартирное жилье - 10 - 25%;
 - малоэтажное жилье, индивидуальные жилые дома, садовые дома - 20 - 30%;
- Надо отметить, что даже тут определённости нет, поскольку рассматриваемое здание с одной стороны многоквартирное, а с другой – малоэтажное.

Рискнём принять за «ориентировочную» долю земли середину интервала значений для малоэтажного жилья – 25%.

Средняя удельная цена предложения на продажу квартир в данном и аналогичных домах в том же и соседних посёлках составляет 77 000 руб./кв.м. Если использовать скидку на торг в 5%, то удельная рыночная стоимость квартир в доме составит 73 150 руб./кв.м.

Тогда, удельная рыночная стоимость земли и всех квартир «в стенах» составят значения, определённые в таблице ниже.

Удельная рыночная стоимость квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартиры	73 150
<i>умножить</i>	
«Ориентировочная» доля земли, отн. ед.	0,25
<i>равно</i>	
Удельная «рыночная» стоимость земли в удельной рыночной стоимости квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартиры	18 288
<i>умножить</i>	
Площадь МКД, кв.м.	388,1
<i>равно</i>	
«Рыночная» стоимость земельного участка, руб.	7 097 379

Удельная рыночная стоимость квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартир	73 150
<i>умножить</i>	
Площадь МКД, кв.м.	388,1
<i>равно</i>	
«Рыночная» стоимость старого МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартир	28 389 515
<i>минус</i>	
«Рыночная» стоимость земельного участка, руб.	7 097 379
<i>равно</i>	
«Рыночная» стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартиры	21 292 136

Здесь и далее под «квартирой «в стенах»» понимается стоимость квартиры включая стоимость доли в праве на земельный участок за вычетом стоимости доли в праве на земельный участок. Аналогично понимается «здание «в стенах»».

Далее покажем, что эти значения не имеют никакого отношения к действительности, поскольку рыночная стоимость земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости определяется большим количеством уникальных экономических, локационных и объектных факторов, влияние совокупности которых практически исключает всяческие «типичные» значения. Одним из таких факторов является обесценение здания и, соответственно, квартир в нём расположенных.

Анализ наиболее эффективного использования

Этап анализа наиболее эффективного использования является ключевым при оценке для указанных целей, поскольку позволяет доказательно определить рыночную стоимость земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка, как вакантного (свободного)

Объект расположен в зоне жилой индивидуальной и малоэтажной застройки этажностью до 3-х этажей.

Такое использование, очевидно, является юридически допустимым, физически возможным и финансово целесообразным.

Однако наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного (свободного) является строительство на нём нового современного с существующими параметрами застройки, а не размещение старого, физически изношенного и функционально устаревшего здания.

Анализ наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости

На этом этапе анализа необходимо определить, насколько существующее здание соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как вакантного (свободного). При этом возможны три варианта использования здания

1. продолжение текущего использования существующего здания;
2. реконструкция здания для его приведения в соответствие с наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного (свободного);
3. снос существующего здания с последующим оставлением земельного участка вакантным (свободным) или строительством нового современного здания.

Поскольку существующее здание в силу своего возраста давно исчерпало свой срок экономической жизни, имеет физический износ, близкий к предельному,

- его реконструкция не представляется финансово целесообразной и невозможна физически (несущие конструкции выполнены из дерева и их реконструкция требует полной замены);
- финансово целесообразным является снос здания, а наличие спроса на массовое жильё в месте его расположения делает финансово целесообразным строительство нового современного здания в тех же габаритах.

Тем не менее, поскольку существующее здание представляет собой многоквартирный жилой дом, его снос не является юридически допустимым и, вероятно, физически возможным, вплоть до того момента, пока оно не будет признано непригодным к проживанию.

Соответственно, единственным вариантом дальнейшего использования здания является продолжение текущего использования существующего здания до признания здания непригодным к проживанию.

Эти выводы подтверждаются дальнейшим анализом, который проводится методом остатка.

Вывод о наиболее эффективном использовании

На основании вышесказанного

1. наиболее эффективным использованием земельного участка как вакантного (свободного) является строительство на нём нового современного здания с существующими параметрами застройки;
2. наиболее эффективным использованием земельного участка как застроенного (единого объекта недвижимости) является продолжение текущего использования существующего здания до признания здания непригодным к проживанию.

Такое наиболее эффективное использование следует считать временным жомомента признания здания непригодным к проживанию.

Оценка земельного участка методом остатка

Оценка земельного участка методом остатка включает в себя следующие этапы

1. оценка удельной или абсолютной рыночной стоимости нового современного единого объекта недвижимости, соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного (свободного) – идеального улучшения;
2. оценка удельной или абсолютной рыночной стоимости нового современного здания аналога – идеального улучшения - затратным подходом – суммированием удельных или абсолютных затрат замещения нового современного здания аналога (идеального улучшения) и величины предпринимательского стимула или умножением удельных или абсолютных затрат замещения нового современного здания аналога на коэффициент предпринимательского стимула;
3. определение удельной или абсолютной рыночной стоимости земельного участка вычитанием второй величины из первой

Определение удельной рыночной стоимости квартиры в новом здании

Средняя удельная цена предложения на продажу квартир в относительно новых средне и многоэтажных домах возрастом 7 – 8 лет в рассматриваемом посёлке составляет 130 000 руб./кв.м. Более новых домов в посёлке нет, а существенная разница в удельных ценах квартир в мало и многоэтажных домах отсутствует.

Применение скидки на торг в 5% даст значение удельной рыночной стоимости - 123 500 руб./кв.м.

Однако, эта удельная рыночная стоимость соответствует квартирам не в полностью новых домах, а в домах возрастом 7 - 8 лет, уже имеющим некоторый физический износ

Расчёт физического износа с помощью Онлайн-калькулятор физического износа зданий ² класса конструктивной системы КС-1, КС-2, КС-3 даёт величину физического износа при возрасте здания 7 - 8 лет, равную 9%, что примерно соответствует необходимости некоторого текущего ремонта быстроизнашиваемых элементов. Соответственно, для получения удельной рыночной стоимости квартиры в полностью новом многоквартирном доме надо применить корректировку, равную $1,00 : 0,81 = 1,10$ отн. ед.

Процесс определения удельной рыночной стоимости квартиры в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков показан ниже.

² Оценщик.Ру, Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы, <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=4&age=70>

Удельная рыночная стоимость квартиры в МКД 2 этажа из легкобетонных блоков возрастом 7 лет	123 500
<i>умножить</i>	
Корректировка на физический износ	1,10
<i>равно</i>	
Удельная рыночная стоимость квартиры в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	135 714

Определение затрат замещения нового здания

В соответствии с ³ затраты замещения нового современного жилого многоквартирного здания в Московской области можно принять равными 51 380 руб./кв.м., не включая НДС (см. таблицу ниже)

	Площадь квартир, кв.м.	Показатель НЦС, руб./кв.м. площади квартир, не включая НДС
Жилые здания малоэтажные (до 3-х этажей)		
из легкобетонных блоков	1 200	51 380
панельные	1 700	51 420

Здесь необходимо обратить внимание на то, что в настоящее время строительство многоквартирных домов из дерева (бревно, брус) не осуществляется (по крайней мере – в Московской области). Соответственно, тот факт, что рассматриваемое здание построено из бруса, является признаком неустранимого функционального устаревания, а попытки оценить рыночную стоимость здания на основании затрат на строительство нового здания из дерева не дадут затраты замещения, а дадут ли они затраты воспроизводства, которые надо будет обязательно корректировать на неустранимое функциональное устаревание, - большой вопрос.

Определение предпринимательского стимула

В общем, в расчёте методом остатка используется не предпринимательская прибыль, как факт, имеющий место на рынке в данное время в данном месте, а именно предпринимательский стимул, т.е. величина доходности, которая достаточна предпринимателю для начала нового строительного проекта.

При этом фактически на рынке могут иметь место значения прибыли предпринимателя, которые в силу своей малости не способны подвигнуть предпринимателя к началу строительного проекта.

Кроме того, на рынке фактически может иметь место внешнее экономическое устаревание.

Тем не менее, поскольку Московская область является одним из регионов с активным жилищным строительством, фактически наблюдаемые на рынке значения прибыли предпринимателя при строительстве массового жилья составляют значительную величину можно принимать в качестве величины предпринимательского стимула.

³ Укрупненные нормативы цены строительства. НЦС 81-02-01-2023. Сборник № 01. Жилые здания. https://kbresurs.ru/attachments/article/419/NTSS-81_02_01_2023_ZHilye-zdaniya.pdf

Определение прибыли предпринимателя для строительства жилых домов массового спроса в Московской области осуществлялось по методике, изложенной в ⁴ по данным Союза инженеров – сметчиков на апрель 2023 г. ⁵ (см. таблицу ниже).

Полная стоимость строительства жилых домов массового спроса на 1 м ² общей площади квартир жилых зданий (для вновь начинаемых строительством), руб./кв.м., включая НДС на все затраты, кроме земельной составляющей ⁶	108 275
Средние рыночные показатели предложений на первичном рынке жилья, отнесенные на 1 м ² общей площади квартир домов массового спроса, руб./кв.м., не включая НДС	142 930
Доля земли (принята равно средней), отн. ед	0,125

При таких значениях расчётных параметров

- коэффициент прибыли предпринимателя за срок строительства составит 1,55 отн. ед.
- прибыль предпринимателя за срок строительства составит 0,55 отн. ед.

Определение удельной рыночной стоимости квартиры «в стенах» в новом здании

Процесс определения удельной рыночной стоимости квартиры «в стенах» в новом здании показан ниже.

Удельные затраты строительства нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков, руб./кв.м. квартир	51 380
<i>умножить</i>	
Коэффициент предпринимательского стимула (равен коэффициенту прибыли предпринимателя), отн. ед.	1,55
<i>равно</i>	
Удельная рыночная стоимость квартир «в стенах» в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков, руб./кв.м. квартир	79 639

Определение удельной рыночной стоимости земельного участка

Знание удельных рыночных стоимостей квартиры в новом МКД и квартиры «в стенах» позволяет легко определить удельную рыночную стоимость земельного участка, отнесённую на 1 кв.м. квартир – см. ниже.

	руб./кв.м. квартир	Доля
Удельная рыночная стоимость квартиры в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	135 714	100%
<i>минус</i>		

⁴ Слуцкий А.А. (2022), Метод предполагаемого использования, «танцы с бубнами» и метод остатка, Теория, методология и практика оценки, 19.12.2022, <https://tmpo.su/sluckij-a-a-metod-predpolagaemogo-ispolzovaniya-tancy-s-bubnami-i-metod-ostatka/>

⁵ Союз инженеров – сметчиков (2023), Справка о средней стоимости строительства многоквартирных жилых домов массового спроса и ценах на рынке недвижимости по регионам Российской Федерации на апрель 2023 года, http://ancb.ru/files/ck/1681139270_1004_Spravka_o_stoimosti_zhilya.pdf

⁶ Средние затраты застройщиков на приобретение прав на земельный участок (стоимость, зависит от местоположения и технико-экономических показателей объекта строительства) и составляет от 11,1% до 14%

Удельная рыночная стоимость квартир «в стенах» в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	79 639	59%
<i>равно</i>		
Удельная рыночная стоимость земельного участка	56 075	41%

Как видно, доля земли в удельной рыночной стоимости новой квартиры – 41% - существенно больше «ориентировочной» доли – 25% - использованной нами при оценке т.н. «методом распределения».

Аналогичный результат получается при оценке в абсолютных значениях рыночной стоимости – см. ниже.

Удельная рыночная стоимость квартиры в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков, руб./кв.м. квартиры, не включая НДС	135 714
<i>умножить</i>	
Площадь, кв.м.	388,1
<i>равно</i>	
Рыночная стоимость нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков, руб., не включая НДС	52 670 603
Удельная рыночная нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков «в стенах», руб./кв.м. квартиры, не включая НДС	79 639
<i>умножить</i>	
Площадь, кв.м.	388,1
<i>равно</i>	
Рыночная нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков «в стенах», руб., не включая НДС	30 907 896
Рыночная стоимость нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков, руб., не включая НДС	52 670 603
<i>минус</i>	
Рыночная нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков «в стенах, руб., не включая НДС	30 907 896
<i>равно</i>	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	21 762 707
Доля здания в стоимости нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	59%
Доля земли в стоимости нового МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	41%

Как видно, для оценки рыночной стоимости земельного участка нам не потребовалось знание его площади, которая фактически не сформирована.

Существенно, что ещё большая разница между результатами оценки методом остатка и «методом распределения» получается для старого дома, который является объектом оценки.

Определение удельной рыночной стоимости квартиры в старом здании

Знание удельных рыночных стоимостей квартиры в старом МКД и квартиры «в стенах» позволяет легко определить удельную рыночную стоимость земельного участка, отнесённую на 1 кв.м. квартир – см. ниже.

	руб./кв.м. квартир	Доля
Удельная рыночная стоимость квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартиры, не включая НДС	73 150	100%
<i>минус</i>		
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. квартир	56 075	77%
<i>равно</i>		
Удельная рыночная стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартиры, не включая НДС	17 075	23%

Как видно, доля земли в удельной рыночной стоимости квартиры в старом доме – 72% - уже многократно больше «ориентировочной» доли – 25% - использованной нами при оценке т.н. «методом распределения».

Аналогичный результат получается при оценке в абсолютных значениях рыночной стоимости – см. ниже.

Удельная рыночная стоимость квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м. квартиры, не включая НДС	73 150
<i>умножить</i>	
Площадь, кв.м.	388,1
<i>равно</i>	
Рыночная стоимость старого МКД 2 этажа из бруса, руб., не включая НДС	28 389 515
<i>минус</i>	
Рыночная стоимость старого МКД 2 этажа из бруса, руб., не включая НДС	28 389 515
<i>минус</i>	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	21 762 707
<i>равно</i>	
Рыночная стоимость старого МКД 2 этажа из бруса «в стенах», руб., не включая НДС	6 626 808
Доля земли в стоимости старого МКД 2 этажа из бруса	77%
Доля здания в стоимости старого МКД 2 этажа из бруса	23%

Фактическая и ориентировочная доля земли

Ниже обобщены полученные результаты распределения рыночной стоимости квартир в новом и старом зданиях.

	новый МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	старый МКД 2 этажа из бруса
Доля земли	41%	77%
Доля здания	59%	23%

Далее определены размеры занижения оценки рыночной стоимости и завышения оценки рыночной стоимости квартир «в стенах» в старом доме, которые получаются при использовании псевдо метода «распределения» относительно фактических значений, получаемых методом остатка.

Рыночная стоимость земельного участка – метод остатка, руб.	21 762 707
<i>разделить</i>	
«Рыночная» стоимость земельного участка – метод распределения, руб.	7 097 379

	<i>равно</i>
Размер занижения рыночной стоимости земли, раз	3,07
«Рыночная» стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса – метод распределения, руб./кв.м. квартиры	21 292 136
	<i>разделить</i>
Рыночная стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса – метод остатка, руб./кв.м. квартиры	6 626 808
	<i>равно</i>
Размер завышения рыночной стоимости квартир «в стенах», раз	3,21

Такое – в 3,07 и 3,21 раза - расхождение никак нельзя считать несущественным. Это в очередной раз подтверждает бессмысленность использования всякого рода «типичных рыночных», «ориентировочных» и т.п. «справочных» величин доли земли в оценке рыночной стоимости земельных участков и бессмысленность самого метода распределения как такового, что может привести к существенному искажению рыночной стоимости и последующим неблагоприятным для оценщика последствиям, связанным с необходимостью возмещения ущерба.

Совокупный износ

В качестве сопутствующего результата полученные данные позволяют определить совокупное обесценение восьмиквартирного дома из бруса 1950 года постройки. Поскольку признаков внешнего обесценения в рассматриваемом посёлке не выявляется – новое строительство прибыльно со среднеобластной нормой, совокупное обесценение связано с физическим износом и функциональным устареванием.

Удельная рыночная стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м., не включая НДС	17 075
	<i>разделить</i>
Удельная рыночная стоимость квартир «в стенах» в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков, руб./кв.м., не включая НДС	78 098
	<i>равно</i>
Остаточная рыночная стоимость, % от удельной рыночной стоимости квартир «в стенах» в новом МКД 2 этажа из легкобетонных блоков	22%
Совокупный – физический и функциональный - износ	78%

При этом расчёт физического износа с помощью Онлайн-калькулятор физического износа зданий ⁷ класса конструктивной системы КС-7 - Ограждающие конструкции - древесина; несущие - древесина и другие конструктивные материалы даёт величину физического износа при возрасте здания 70 лет, равную 56%.

При этом величина функционального устаревания, равная 78% - 56% = 22% вызывает сомнения в силу своей малости.

При этом, в соответствии с ⁸ здание давно исчерпало (почти в два раза превысило) свой срок экономической жизни, который для зданий деревянных с брусчатыми или бревенчатыми рублеными стенами, одно-, двух- и более этажных составляет 40 лет.

⁷ Оценчик.Ру, Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы, <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=4&age=70>

⁸ МЭР РФ (2017), Срок экономической жизни объектов капитального строительства. Приложение N 9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом

Соответственно, очень маловероятно, что полученное значение удельной рыночной стоимости квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса является заниженным.

Нулевая доля квартиры «в стенах» в рыночной стоимости квартиры

Случай нулевой рыночной стоимости квартиры «в стенах» в здании практически в центре Москвы рассмотрен ранее в ⁹.

Применительно к рассматриваемому примеру предположим, что удельная рыночная стоимость квартиры в старом доме ниже на 17 200 руб./кв.м. или на 24%, Тогда оценка покажет, что удельная рыночная стоимость квартиры «в стенах» получается отрицательной, т.е. здание более не является улучшением земельного участка, а является его ухудшением.

Это показано в таблице ниже.

Удельная рыночная стоимость квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса, на 24% снижена, руб./кв.м., не включая НДС	55 950
<i>МИНУС</i>	
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. квартир, руб./кв.м., не включая НДС	56 075
<i>РАВНО</i>	
Удельная рыночная стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса, руб./кв.м., не включая НДС	- 125

Как видно, наличие здания на земельном участке снижает его удельную рыночную стоимость на 125 руб./кв.м. или на 1%.

Соответственно, единственным экономически эффективным видом использования здания являлся бы его снос.

Однако, снос многоквартирного жилого дома не является юридически допустимым и физически возможным.

При этом рыночная стоимость в силу своего определения как цены не может быть отрицательной.

Соответственно, вся удельная рыночная стоимость квартиры должна быть отнесена на удельную рыночную стоимость доли в праве на земельный участок.

При этом величина отрицательной удельной рыночной стоимости - - 125 руб./кв.м., не включая НДС – представляет собой неустранимое внешнее (экономическое) устаревание (обесценение) земельного участка, вызванное внешним по отношению к земельному участку фактором – наличием на нём ухудшения, которое невозможно снести.

Распределение рыночной стоимости квартиры будет определяться, исходя из того, что абсолютная рыночная стоимость квартиры «в стенах» будет равна 1 (одному) рублю, а удельная рыночная стоимость доли в праве на земельный участок будет равна удельной рыночной стоимости всей квартиры, умноженной на её площадь и за вычетом одного рубля.

Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226, <https://sudact.ru/law/prikaz-minekonomrazvitiia-rossii-ot-12052017-n-226/metodicheskie-ukazaniia-o-gosudarstvennoi-kadastrovoi/prilozhenie-n-9/>

⁹ Слуцкий А.А. (2022), Комбинированный метод остатка. Часть 2. Оценка многоквартирного жилого дома, как единого объекта недвижимости. 2.1. Внешний износ здания, Теория, методология и практика оценки, 25.01.2022, <https://tmpo.ru/sluckij-a-a-kombinirovannyj-metod-ostatka-chast-2-ocenka-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma-kak-edinogo-obekta-nedvizhimosti-2-1-vneshnij-iznos-zdaniya/>

Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м. квартир = Удельная рыночная стоимость квартиры в старом МКД 2 этажа из бруса	55 950
Рыночная стоимость квартир «в стенах» в старом МКД 2 этажа из бруса, руб.	1

Отметим, что точно такой же результат был бы получен, если бы удельная рыночная стоимость квартиры удельная рыночная стоимость квартиры в старом доме была бы неизменной – 73 150 руб./кв.м. – а удельная рыночная стоимость квартир в новых домах была бы выше на те же 17 200 руб./кв.м., на которые выше была снижена удельная рыночная стоимость квартиры в старом доме, или на 13% и составляла бы 152 914 руб./кв.м.

Ещё одним вероятным вариантом может быть одновременное небольшое снижение удельной рыночной стоимости квартир в старом доме и небольшое повышение удельной стоимости квартир в новых домах.

Очевидно, что в таких условиях можно говорить только о символическом выкупе квартиры «в стенах».

Заключение

При оценке размера возмещения за изымаемые жилые помещения (в том числе в домах непригодного для проживания жилищного фонда) альтернатива оценке с использованием метода остатка не существует.

Любые попытки проведения оценки на основании каких-либо «справочных» данных о «типичной», «среднерыночной», «ориентировочной» и т.п. доле земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости способны привести к многократным искажениям рыночной стоимости и дальнейшим последствиям для оценщика по возмещению ущерба.

Следует отметить, что всё сказанное выше полностью применимо для оценки для оспаривания кадастровой стоимости и способно значительно снизить, и даже полностью обнулить налог на квартиру за счёт того, что большая часть рыночной стоимости квартиры в не новом доме (а тем более в старом) приходится на земельную составляющую, по которой существует налоговая льгота¹⁰.

Между тем использованию этой льготы препятствует п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», фактически запрещающий оценку при наиболее эффективном использовании земельного участка.

¹⁰ С 1 января 2015 года уплата земельного налога собственниками помещений многоквартирного дома за земельный участок, входящий в состав общего имущества данного дома, не производится, https://www.nalog.gov.ru/rn77/news/tax_doc_news/6084289/