

МЕТОД ОСТАТКА: СОПОСТАВЛЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ С ОЦЕНКОЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ (НА ПРИМЕРЕ ОЦЕНКИ НЕБОЛЬШОГО ТОРГОВОГО ЦЕНТРА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ)

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

Введение

В настоящее время метод остатка не является широко применяемым методом оценки земельных участков и - в сочетании с методом выделения для зданий – для оценки объектов капитального строительства.

Причиной этого является упор на оценку стоимости земельных участков сравнительным подходом, что является полностью верным для случая, когда в месте и на дату оценки имеется достаточное количество продающихся вакантных земельных участков - аналогов. Однако, такое состояние дел имеет место далеко не всегда особенно при оценке в условиях сложившейся городской застройки, когда предложений на продажу вакантных земельных участков нужного для оценки разрешённого использования мало или вообще нет. В этих условиях в оценке применяются предложения на продажу земельных участков из иных, слабо сопоставимых или вообще не сопоставимых локаций с корректировкой цен с использованием никак не обоснованных «справочных» корректировок, либо использованием метода распределения с использованием тех же «справочных» корректировок, не имеющих к действительности никакого отношения.

С другой стороны, повысить доверие к методу остатка, свободному от ограничений применения сравнительного подхода можно только путём сопоставления результата оценки методом остатка с результатом оценки того же земельного участка сравнительным подходом, используя сравнительный подход в качестве эталонного метода оценки.

Таким образом можно показать, что в случаях, когда не применим сравнительный подход (эталонный метод), можно утверждать, что можно использовать метод остатка.

Этому вопросу посвящена данная статья, в которой на примере небольшого торгового центра, расположенного в одном из городов «среднего» Подмосковья осуществлена оценка земельного участка под размещение торгового центра сравнительным подходом и методом остатка, а затем с использованием метода выделения для зданий и собственно здания торгового центра.

Объект оценки

Употребляя здесь термин «торговый центр», мы имеем в виду то, что это торговое здание арендуется несколькими или многочисленными арендаторами, а не одним единственным арендатором (например, продуктовым супермаркетом).

Это входит в противоречие с пониманием «торгового центра» в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков (см. далее), в котором

«торговый центр» должен иметь площадь, не менее 5 000 кв.м., а всё что меньше именуется «магазином».

Описание основных характеристик объекта оценки приведено в Табл. 1.

Таблица 1. Характеристики объекта оценки

Наименование / Текущее использование	Торговый центр
Расположение в городе	центр, центральная улица
Территориальная зона	О-1 - многофункциональная общественно-деловая зона, максимальная этажность застройки – 3 этажа, максимальная плотность застройки (пятно застройки) – 44,1%
Текущий вид разрешённого использования участка	магазины
Год постройки	2009
Хронологический возраст, лет	14
Класс конструктивной системы	КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
Расположение в городе	центр города, центральная улица
Этажность	3 + цоколь
Площадь здания, кв. м	3 288
Площадь земельного участка, кв. м	1 887
Парковка	перед зданием
Фактическая чистая ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	9 612
Вакантность, отн. ед.	0,10
Арендаторы	сетевой супермаркет, кафе, ночной клуб, магазины одежды, обуви и др.

Анализ рынка в месте расположения объектов оценки

В ходе анализа рынка были получены следующие результаты

- удельные цены предложения на продажу вакантных торговых помещений в городе начинаются от 50 000 руб./кв.м., не включая НДС;
- нежилые помещения на первых этажах новостроек в новом микрорайоне предлагаются застройщиком по цене 170 000 – 260 000 руб./кв.м., включая НДС, в состоянии «под отделку»;
- объекты арендного бизнеса - торговые здания и небольшие торговые центры площадью 800 – 3 500 кв.м. продаются по удельным ценам 80 000 – 140 000 руб./кв.м., не включая НДС, однако эти объекты предлагаются на продажу со ставками капитализации фактического чистого операционного дохода в интервале от 0,064 отн. ед. в год, что очень мало и лишено смысла, до 0,121 отн. ед. в год, что нормально и служит ориентиром для величины ставки капитализации, использованной далее в оценке – 0,120 отн. ед. в год ¹;

¹ Для сравнения: по данным Nikoliers ставки капитализации премиальной торговой недвижимости в Москве в первом квартале 2023 года составляли 0,10 – 0,11 отн. ед. в год – см. Nikoliers (2023), Рынок инвестиций I кв. 2023 г. Россия | Москва, <https://nikoliers.ru/upload/iblock/6a4/ibud0jda96s1rhw1fuep79lwy93f8dtk.pdf>

- оценки рыночных стоимостей объектов арендного бизнеса, исходя из указанных в объявлениях фактических чистых операционных доходов и ставки капитализации 0,12 - см. Рис. 1, дают интервал удельных рыночных стоимостей от 67 265 до 76 034 руб./кв.м., не включая НДС при наиболее вероятном значении 72 551 руб./кв.м., не включая НДС;

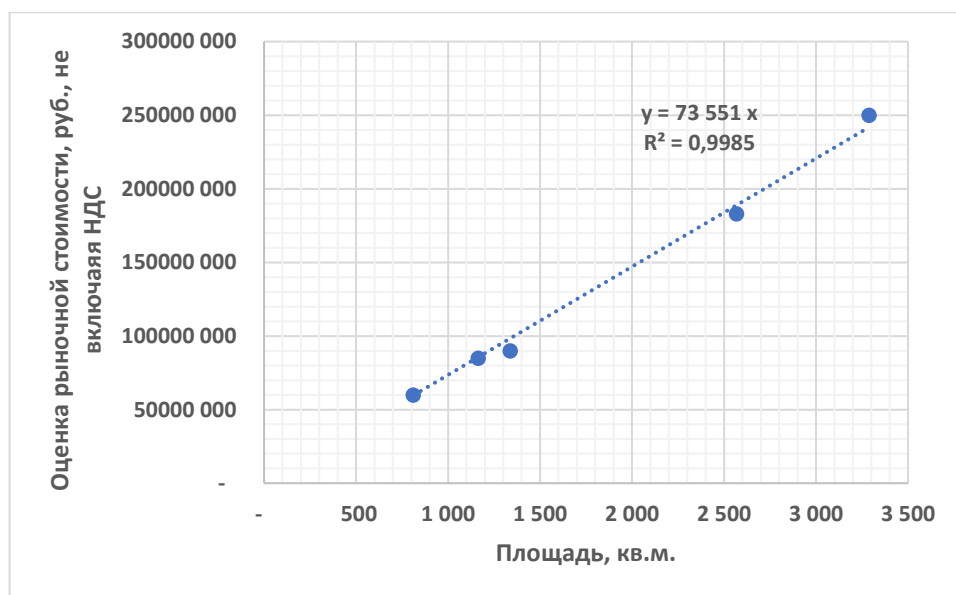


Рисунок 1. Диаграмма рассеяния оценок рыночных стоимостей объектов арендного бизнеса, предлагаемых на продажу

- преобладающие на рынке запрашиваемые чистые ставки аренды за торговые, торгово – офисные и офисные помещения находятся в интервале от 10 000 до 13 333 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, при наиболее вероятном значении 12 213 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи², что при использовании корректировки на торг в размере 0,80 отн. ед. (скидка в 20%) даёт интервал рыночных ставок аренды от 8 000 до 10 667 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, при наиболее вероятном значении 9 610 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи – см. Рис. 2 и Табл. 2; при этом фактические ставки аренды, имеющие место в объектах оценки - 8 900 и 9 612 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, соответствуют рыночному интервалу ставок аренды.

² При этом имеют место и более дорогие и более дешёвые в аренде объекты, но они малочисленны (см. Рис. 1)

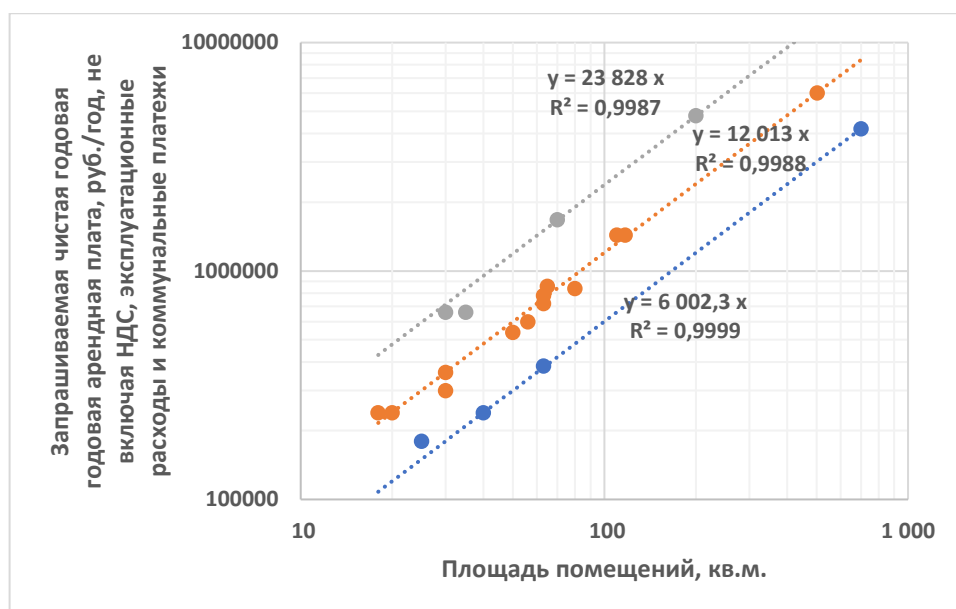


Рисунок 2. Диаграмма рассеяния запрашиваемых чистых годовых арендных плат за торговые, торгово – офисные и офисные помещения

Таблица 2. Интервалы запрашиваемых и рыночных чистых годовых арендных плат за торговые, торгово – офисные и офисные помещения

	Запрашиваемая чистая ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	Корректировка на торг, отн. ед.	Рыночная чистая ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи
Минимум	10 000	0,80	8 000
Наиболее вероятное значение по методу наименьших квадратов	12 013		9 610
Максимум	13 333		10 667

- удельные цены предложения вакантных земельных участков торгового, торгово – офисного назначения и торгово – промышленного назначения лежат в интервале от 6 000 до 8 333 руб./кв.м. и плавно снижаются по мере роста площади земельного участка от 15 до 620 соток – см. Рис. 3 и 4.

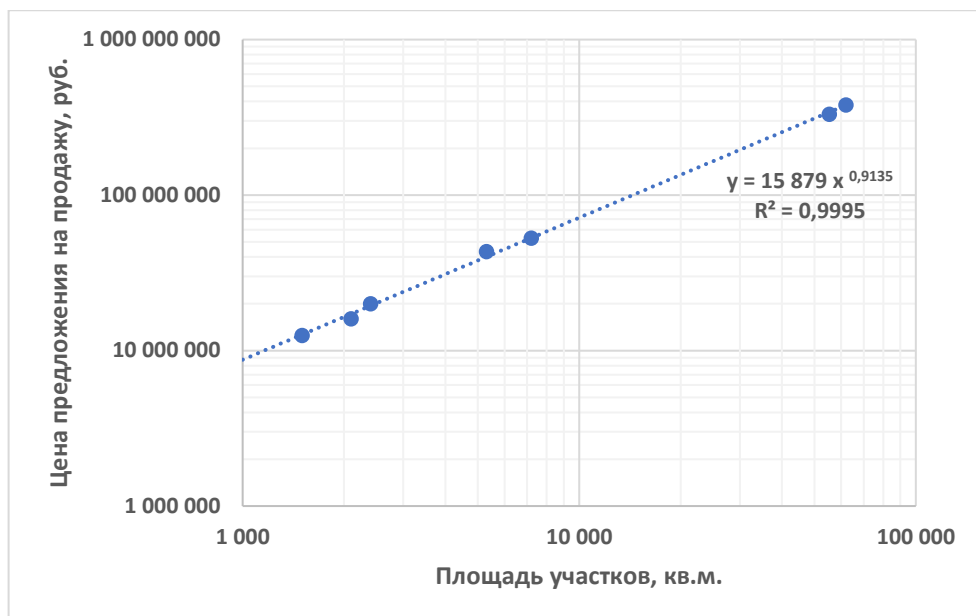


Рисунок 3. Диаграмма рассеяния цен предложения на продажу вакантных земельных участков торгового, торгово – офисного назначения и торгово – промышленного назначения

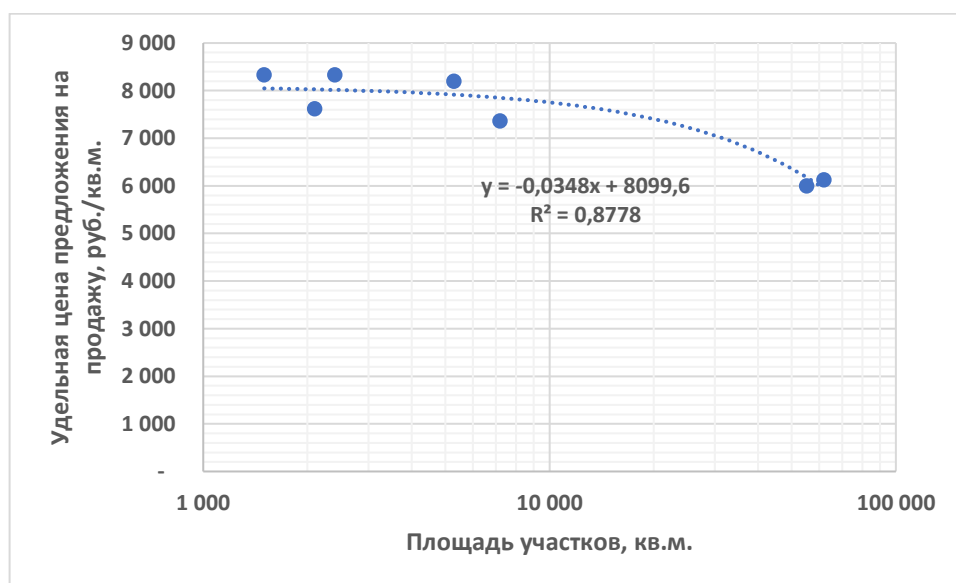


Рисунок 4. Диаграмма рассеяния удельных цен предложения на продажу вакантных земельных участков торгового, торгово – офисного назначения и торгово – промышленного назначения

Анализ наиболее эффективного использования

Использование метода остатка требует тщательного анализа наиболее эффективного использования. С другой стороны, метод остатка является основным методом анализа наиболее эффективного использования, в процессе выполнения которого и происходит оценка земельного участка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа объект расположен на территории многофункциональной общественно-деловой зоны О-1, которая установлена для обеспечения условий размещения объектов

капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства. Максимальная этажность застройки земельных участков объектами капитального строительства – 3 этажа, максимальная плотность застройки (пятно застройки) – 60%

В соответствии с градостроительным регламентом в зоне О-1 предусмотрены основные виды разрешённого использования, представленные в Табл. 3, в которой эти виды использования разделены на две группы

1. основные виды разрешённого использования, которые не могут быть наиболее эффективным видом в силу отсутствия коммерческого потенциала (некоммерческий характер использования) или его очевидной малости – эти виды использования далее не исследуются на предмет их наибольшей эффективности;
2. основные виды разрешённого использования, которые имеют потенциал наиболее эффективного использования – эта группа видов использования разбита ещё на две
 - 2.1. виды использования, которые не могут быть наиболее эффективным видом использования в силу особенностей места расположения объекта оценки – центр города, центральная улица – эти виды использования также далее не исследуются на предмет их наибольшей эффективности;
 - 2.2. виды использования, которые целесообразно исследовать далее при анализе наиболее эффективного использования

Таблица 3. Разделение основных видов разрешённого использования на группы

<i>1. Основные виды разрешённого использования, которые не могут быть наиболее эффективным видом использования земельного участка в силу отсутствия коммерческого потенциала или его очевидной малости</i>	
<ul style="list-style-type: none"> • Коммунальное обслуживание • Предоставление коммунальных услуг • Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг • Дома социального обслуживания • Оказание социальной помощи населению • Оказание услуг связи • Амбулаторно-поликлиническое обслуживание • Стационарное медицинское обслуживание • Дошкольное, начальное и среднее общее образование • Среднее и высшее профессиональное образование • Общественное управление • Обеспечение научной деятельности 	<ul style="list-style-type: none"> • Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях • Амбулаторное ветеринарное обслуживание • Приюты для животных • Служебные гаражи • Спорт • Связь • Автомобильный транспорт • Обслуживание перевозок пассажиров • Стоянки транспорта общего пользования • Обеспечение внутреннего правопорядка • Историко-культурная деятельность • Земельные участки (территории) общего пользования • Улично-дорожная сеть • Благоустройство территории
<i>2. Основные виды разрешённого использования, которые имеют потенциал наиболее эффективного использования</i>	
<i>2.3. Основные виды разрешённого использования, которые имеют потенциал наиболее эффективного использования, но не могут быть наиболее эффективным видом</i>	<i>2.4. Основные виды разрешённого использования, которые целесообразно исследовать при анализе наиболее эффективного использования</i>

использования в силу места расположения объекта оценки	
<ul style="list-style-type: none"> • Общежития • Рынки • Хранение автотранспорта • Размещение гаражей для собственных нужд • Развлекательные мероприятия • Проведение азартных игр • Объекты дорожного сервиса • Заправка транспортных средств • Обеспечение дорожного отдыха • Автомобильные мойки • Ремонт автомобилей • Стоянка транспортных средств • Выставочно-ярмарочная деятельность 	<ul style="list-style-type: none"> • Бытовое обслуживание • Здравоохранение • Объекты культурно-досуговой деятельности • Деловое управление • Магазины • Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) – текущий вид использования • Банковская и страховая деятельность • Общественное питание • Гостиничное обслуживание

В Табл. 4. виды разрешённого использования группы 2.1. анализируются на предмет наибольшей эффективности использования.

Таблица 4. Анализ отобранных основных видов разрешённого использования на предмет наибольшей эффективности.

Основные разрешённые виды использования	Описание в соответствии с ³	Комментарии и выводы
Магазины	объекты капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	Текущий вид использования
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	объекты капитального строительства, общей площадью свыше 5 000 кв. м для размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг	Не может быть реализован в силу малого размера земельного участка – ограничения по плотности застройки. Юридически не допустимый вид использования
Бытовое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Требуют торгово – офисных помещений. Могут быть реализованы на территории объекта оценки. Равно эффективные / не более эффективные текущего использованию виды использования
Банковская и страховая деятельность	объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	

³ Классификатор ВРИ ЗУ 2023, Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, Утвержден приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412, действует с 05.04.2021 взамен утратившего силу Классификатора видов разрешенного использования земельных участков утв. приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540, (редакция от 23 июня 2022 года, в т.ч. с изменениями вступ. в действие с 13.08.2022), <https://classinform.ru/classifikator-vidov-razreshennogo-ispolzovaniia-zemelnykh-uchastkov.html>

Общественное питание	объекты капитального строительства для устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	
Объекты культурно-досуговой деятельности	здания, предназначенные для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	
Деловое управление	объекты капитального строительства для размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Требует офисных помещений. В соответствии с анализом рынка ставки аренды офисных помещений не выше ставок аренды торговых помещений. Равно эффективные / не более эффективные текущему использованию виды использования
Здравоохранение - Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	объекты капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты и т.д.)	Требует специализированной офисной недвижимости. В силу специальных требований к помещениям – менее эффективный вид использования, чем текущий.
Гостиничное обслуживание	гостиничные объекты, не являющиеся общежитиями	В городе имеется несколько хостелов и общежитий, расположенных вне центра города. Спрос на гостиницы более высокого класса, соответствующее центру города отсутствует. Сегмент рынка апартаментов гостиничного типа для продажи в городе отсутствует. Рынок жилья составляют исключительно квартиры и индивидуальные домовладения. Менее эффективное использование, чем текущий.

Анализ наиболее эффективного объекта оценки, состоящий двух стадий, показан в Табл. 5.

Таблица 5. Анализ наиболее эффективного использования

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

Юридическая допустимость	Все виды использования, указанные в Табл. 3, включая текущее являются юридически допустимыми (соответствующими текущему зонированию) и физически возможными.
Физическая возможность	Участок обеспечивает очень хорошие возможности для девелопмента. Имеются все необходимые коммунальные услуги. Не известны никакие явные сервитуты или требования, которые препятствовали бы девелопменту земельного участка.
Финансовая целесообразность	Финансово целесообразными являются текущее использование, а также ряд видов использования, указанных в Табл. 4, которые могут быть реализованы в рамках текущего вида использования
2. Анализ наиболее эффективного использования единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка)	
Снос существующего здания	Являются юридически допустимыми и физически возможными, однако не являются финансово целесообразными. Здание не требует капитального ремонта или реконструкции.
Реконструкция существующего здания	Увеличение площади здания является юридически недопустимым, поскольку приведёт к нарушению норматива плотности застройки земельного участка.
Продолжение эксплуатации существующего здания	Является юридически допустимым и физически возможным, а также финансово целесообразным, поскольку существующее здание - коммерчески успешный торговый центр, текущий доход которого обеспечивает рыночный доход на землю и не имеет признаков обесценения (снижения рыночной стоимости относительно рыночной стоимости нового здания).
Вывод	Основываясь на зонировании объекта, физических характеристиках и местоположении, можно заключить, что дальнейшее использование в качестве торгового центра считается наиболее эффективным использованием объекта оценки

Процесс оценки

Процесс оценки включал в себя следующие этапы.

1. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя как идеальное новое торговое здания и фактическое торговое здание методом прямой капитализации.
2. Оценка рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом методом корреляционного анализа / количественных корректировок.
3. Оценка рыночной стоимости идеального нового торгового здания.
4. Оценка земельного участка методом остатка вычитанием из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя идеальное новое торговое здание, рыночной стоимости идеального нового торгового здания.
5. Согласование результатов оценки земельного участка, полученных двумя методами.
6. Оценка фактического торгового здания методом выделения для зданий (улучшений).

Оценка единого объекта недвижимости

Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя новое идеальное торговое здание, осуществлялась методом прямой капитализации.

Поскольку фактическая ставка аренды объекта оценки – 9 612 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи - больше наиболее вероятной рыночной ставки аренды, - 9 610 руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи - т.е. соответствуют верхней половине рыночного интервала, она непосредственно использовалась в оценке. Оценка исходит из того очевидного факта, что фактическая ставка аренды нового идеальных торговых зданий не может выходить за границы рыночного интервала фактических ставок аренды, поскольку иное было бы излишне оптимистическим или пессимистическим предположением. Однако эта ставка должна быть выше наиболее вероятной для не новых торговых зданий и помещений.

Сравнительный подход в оценке не использовался, несмотря на наличие предложений на продажу торговых объектов арендного бизнеса, поскольку их рыночная стоимость в значительной степени определяется уровнем вакантности продаваемых объектов, который в объявлениях, как правило, не указывается.

Процесс оценки показан в Табл. 6, в которой определены рыночные стоимости

1. объекта оценки, включающих в себя идеальное новое торговое здания (что требуется для дальнейшей оценки земельного участка методом остатка), характеризующееся 100%-ной заполненностью;
2. объекта оценки, включающего в себя фактическое торговое здание характеризующееся фактической заполненностью.

Таблица 6. Процесс оценки единого объекта недвижимости методом прямой капитализации

1. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости с новым идеальным торговым зданием	
Фактическая чистая ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	9 612
<i>умножить</i>	
Корректировка на вакансии	1,00
<i>равно</i>	
Удельный чистый операционный доход, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	9 612
<i>разделить</i>	
Ставка капитализации, отн. ед. в год	0,12
<i>равно</i>	
Удельная рыночная стоимость объекта оценки, включающего в себя идеальное новое торговое здание, руб./кв.м. здания, не включая НДС	80 100
<i>умножить</i>	
Площадь здания, кв. м	3 288
<i>равно</i>	
Рыночная стоимость объекта оценки, включающего в себя идеальное новое торговое здание, руб./кв.м. здания, не включая НДС	263 368 800
2. Оценка рыночной стоимости единого объекта недвижимости с фактическим торговым зданием	

Рыночная стоимость объекта оценки, включающего в себя идеальное новое торговое здание, руб./кв.м. здания, не включая НДС	263 368 800
<i>умножить</i>	
Корректировка на вакансии	0,90
<i>равно</i>	
Рыночная стоимость объекта оценки, включающего в себя фактическое торговое здание, руб./кв.м. здания, не включая НДС	237 031 920
Удельная рыночная стоимость объекта оценки, включающего в себя фактическое торговое здание, руб./кв.м. здания, не включая НДС	72 090

Как видно, полученное значение удельной рыночной стоимости объекта оценки, включающего в себя фактическое торговое здание, находится внутри рыночного интервала оценок удельных рыночных стоимостей объектов арендного бизнеса, предлагаемых на продажу – от 67 265 до 76 034 руб./кв.м., не включая НДС (см. Рис. 1).

Оценка земельного участка

Оценка земельного участка производилась двумя методами

1. полностью понятным и очевидным сравнительным подходом методом корреляционного анализа / количественных корректировок, используемым в качестве эталонного метода оценки и
2. методом остатка, являющимся тестируемым методом оценки.

Метод корреляционного анализа / метод количественных корректировок

Этот метод является наиболее широко распространённым методом оценки земельных участков, который хорошо понятен потребителям. В силу этого он здесь принимается как эталонный метод, результаты оценки которым используются для проверки адекватности результатов последующей оценки рыночной стоимости земельных участков методом остатка, являющегося тестируемым методом.

Оценка методом корреляционного анализа / метод количественных корректировок производилась по уравнению аппроксимирующего тренда, показанного на Рис. 3:

$$\text{Цена предложения на продажу} = 15\,879 \times \text{Площадь}^{0,9135}$$

Оценка цены предложения на продажу по этой корреляционной модели имеет среднюю ошибку 3% (при норме 15%) и максимальную ошибку - 8% (при норме менее 35%)⁴, что свидетельствует об однородности используемых данных, а также о том, что в этой модели учтены все существенные ценообразующие факторы, а

⁴ Слущкий А.А. (2019), Оценка качества результата оценки рыночной стоимости в виде конкретного числа, определение интервала, в котором оно может находиться, и сопоставление результатов двух оценок. Научно – методическая разработка Комитете по научным и методическим вопросам в оценочной деятельности Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО». Комментарии разработчика), Презентация, <http://tppo.su/prezentaciya-ocenka-kachestva-rezultata-ocenki-rynochnoj-stoimosti-v-vidе-konkretnogo-chisla-opredelenie-intervala-v-kotorom-ono-mozhet-naxoditsya-i-sopostavlenii-rezultatov-dvux-ocenok-nauchno/>

именно то, что никакие ценообразующие факторы, кроме площади, не оказывают влияние на цену предложения на продажу земельных участков.

Кроме того, поскольку коэффициент ранговой корреляции Спирмена этой модели имеет величину 1,00, это свидетельствует о том, что результат оценки по этой модели получен на основании достаточного числа объектов – аналогов и с вероятностью доверия выше 0,99 является статистически значимым ⁵, т.е. с вероятностью доверия не может являться следствием случайного совпадения факторов и обстоятельств.

Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом показан в Табл. 7.

Таблица 7. Процесс оценки рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Площадь земельного участка, кв.м.	1 887
Цена предложения на продажу земельного участка по уравнению аппроксимирующего тренда, руб.	15 604 174
	<i>умножить</i>
Корректировка на торг, отн. ед.	0,80
	<i>равно</i>
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	12 483 339
	<i>разделить</i>
Площадь земельного участка, кв.м.	1 887
	<i>равно</i>
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	6 615

Метод остатка

При оценке земельного участка методом остатка сначала затратным подходом определяется рыночная стоимость нового современного торгового здания – идеального улучшения, которая затем вычитается из ранее определённой рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя новое идеальное торговое здание.

Оценка рыночной стоимости нового современного торгового здания – идеального улучшения производилась при следующих значениях расчётных параметров:

- удельные затраты на строительство 01.01.2021 составляли 54 979 руб./кв.м., включая НДС или 45 816 руб./кв.м., не включая НДС ⁶;
- индекс удорожания затрат за период от 01.01.2021 до 01.01.2023 был принят в размере произведению значений индекса – дефлятора инвестиций в основной капитал – 1,054 в 2021 и 1,051 в 2022 году – $1,054 \times 1,051 = 1,12$;

⁵ Нейман Е.И. Слуцкий А.А. (2023), Достоверность результата оценки – определение и практическое обеспечение, Вопросы оценки, №2, <https://tmpo.su/nejman-e-i-sluckij-a-a-dostovernost-rezultata-ocenki-opredelenie-i-prakticheskoe-obespechenie-2/>

⁶ Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2021), Затраты на строительство объектов коммерческой и производственной недвижимости. Часть 1. Бизнес – центры, торговые и торгово – развлекательные центры, отели, Теория, методология и практика оценки, 19.02.2021, <https://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-zatraty-na-stroitelstvo-obektov-kommercheskoj-i-proizvodstvennoj-nedvizhimosti-chast-1/>

- стимул предпринимателя ⁷ в годовом выражении был принят равным фактическому значению прибыли предпринимателя при строительстве массового жилья в Московской области, определённой в ⁸, - 0,20 отн. ед. в год (20% годовых);
- срок строительства определялся, исходя из площади зданий, в соответствии с требованиями ⁹.

Процесс оценки рыночных стоимостей новых идеальных торговых зданий показан в Табл. 8.

Таблица 8. Процесс оценки рыночных стоимостей новых идеальных торговых зданий

<i>Определение удельных затрат на строительство (замещение) торговых зданий на дату оценки</i>	
Удельные затраты на строительство 01.01.2021, руб./кв.м., включая НДС	54 979
<i>умножить</i>	
Корректировка на НДС, отн. ед.	0,833
<i>равно</i>	
Удельные затраты на строительство 01.01.2021, руб./кв.м., не включая НДС	45 816
<i>умножить</i>	
Индекс удорожания 2021 – 2023, отн. ед.	1,12
<i>равно</i>	
Удельные затраты на строительство на дату оценки, руб./кв.м., не включая НДС	51 314
<i>Определение стимула предпринимателя</i>	
Стимул предпринимателя, отн. ед. в год	0,20
<i>умножить</i>	
Срок строительства, лет	2,42
<i>равно</i>	
Стимул предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	0,48
Коэффициент стимула предпринимателя, отн. ед. за срок строительства	1,48
<i>Определение рыночных стоимостей новых идеальных торговых зданий</i>	
Удельные затраты на строительство на дату оценки, руб./кв.м., не включая НДС	51 314

⁷ В соответствии с методологией метода остатка в расчёте в общем случае используется не прибыль предпринимателя, а предпринимательский стимул, который в частном случае, когда прибыль предпринимателя выше предпринимательского стимула, равен прибыли предпринимателя. См. Слуцкий А.А. (2023), Прибыль предпринимателя и предпринимательский стимул, Теория, методология и практика оценки, 05.07.2023, <https://tppo.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-i-predprinimatelskij-stimul/>

⁸ Слуцкий А.А. (2023), Исследование прибыли предпринимателя и внешнего обесценения на рынке строительства массового жилья на территории Российской Федерации, Теория, методология и практика оценки, 09.06.2023, <https://tppo.su/sluckij-a-a-issledovanie-pribyli-predprinimatelja-i-vneshnego-obesceneniya-na-rynke-stroitelstva-massovogo-zhilya-na-territorii-rossijskoj-federacii/>

⁹ Минстрой РФ (2020), Об установлении срока, необходимого для выполнения инженерных изысканий, осуществления архитектурно-строительного проектирования и строительства зданий, сооружений, в целях расчета срока договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, Приказ от 15 мая 2020 года N 264/пр, <https://docs.cntd.ru/document/565068752>

	<i>умножить</i>	
Коэффициент стимула предпринимателя, отн. ед. за срок строительства		1,48
	<i>равно</i>	
Удельная рыночная стоимость нового идеального торгового здания, руб./кв.м., не включая НДС		76 150
	<i>умножить</i>	
Площадь здания, кв. м		3 288
	<i>равно</i>	
Рыночная стоимость нового идеального торгового здания, руб./кв.м., не включая НДС		250 381 200

Процесс определения рыночной стоимости земельного участка показан в Табл. 9.

Таблица 9. Процесс определения рыночной стоимости земельного участка

		Торговый центр
Рыночная стоимость объектов оценки, включающих в себя новые идеальные торговые здания, руб./кв.м. здания, не включая НДС – определена ранее		263 368 800
	<i>минус</i>	
Рыночная стоимость нового идеального торгового здания, руб./кв.м., не включая НДС		250 381 200
	<i>равно</i>	
Рыночная стоимость земельного участка, руб.		12 987 600
	<i>разделить</i>	
Площадь земельного участка, кв.м.		1 887
	<i>равно</i>	
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.		6 883

Согласование результатов оценки рыночной стоимости земельного участка, полученных разными методами

Обобщение полученных результатов оценки земельного участка двумя методами показано в Табл. 10.

Таблица 10. Обобщение результатов оценки земельного участка полученных двумя методами

Рыночная стоимость земельного участка - Метод корреляционного анализа / Метод количественных корректировок, руб.		12 483 339
Рыночная стоимость земельного участка - Метод остатка, руб.		12 987 600
Разница		4%
Рыночная стоимость земельного участка - Согласованное (среднее) значение, руб.		12 735 470

Как видно из Табл. 10, результаты оценки рыночной стоимости земельного участка двумя методами, один из которых – метод корреляционного анализа / метод

количественных корректировок – является эталонным, а второй – метод остатка – является тестируемым, практически идентичны – разница результатов составляет всего 4%.

Это показывает, что основная задача данного исследования решена успешно, поскольку тестируемый метод остатка дал результат оценки рыночной стоимости, практически не отличающийся от результата эталонного метода корреляционного анализа / количественных корректировок. Это даёт основания утверждать, что тестируемый метод – метод остатка - даст достоверный результат оценки и в том случае, когда применение сравнительного подхода к оценке будет невозможным по причине отсутствия необходимых данных.

Поскольку результаты оценки рыночной стоимости земельных участков практически не различаются за согласованное значение рыночной стоимости земельных участков принимается среднее значение результатов оценки двумя методами.

Оценка фактического торгового здания

Завершающая процесс оценка фактического торгового здания методом выделения для зданий заключается в вычитании из ранее определённой рыночной стоимости единого объекта оценки, включающего в себя фактическое торговое здание, согласованного значения рыночной стоимости земельного участка. Этот процесс показан в Табл. 11.

Таблица 11. Оценка фактического торгового здания

Рыночная стоимость единых объектов оценки, включающих в себя фактические торговые здания, руб., не включая НДС – определена ранее	237 031 920
<i>МИНУС</i>	
Рыночная стоимость земельных участков -Согласованное (среднее) значение, руб.	12 735 470
<i>РАВНО</i>	
Рыночная стоимость фактических торговых зданий, руб., не включая НДС	224 296 450

Фактическое распределение рыночной стоимости единого объекта недвижимости по рыночным стоимостям составляющих показано в Табл. 12.

Таблица 12. Фактическое распределение рыночной стоимости единого объекта недвижимости по рыночным стоимостям составляющих

	Торговый центр
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	5%
Доля стоимости здания в стоимости единого объекта недвижимости	95%

Сопутствующий результат - обесценение здания по всем причинам не зависит от возраста

В Табл. 13 путём сравнения рыночных стоимостей нового идеального и фактического торгового здания определена фактическая величина обесценения фактического здания.

Таблица 13. Фактическое обесценение фактического торгового здания.

Рыночная стоимость нового идеального торгового здания, руб./кв.м., не включая НДС	250 381 200
Рыночная стоимость фактических торговых зданий, руб., не включая НДС	224 296 450
Соотношение рыночной стоимости фактического и нового идеального торгового здания	90%
Обесценение по всем причинам	10%

Как видно из Табл. 13, вся величина обесценения торгового центра – 10% - объясняется наличием вакансий, т.е. физический износ и функциональное устаревание здания с хронологическим возрастом 14 лет не имеет денежной оценки в виде снижения стоимости, т.е. отсутствуют.

Между тем, как показано в Табл. 14, здание только в силу своего хронологического возраста и особенностей конструктивной системы должно иметь физический износ 15%, который теоретически должен снизить величину рыночной стоимости относительно рыночной стоимости новых зданий, чего не наблюдается в реальности.

Таблица 14. Расчёт физического износа здания

Год постройки	2009
Хронологический возраст, лет	14
Класс конструктивной системы	КС-1. Здания. Ограждающие конструкции - кирпич; несущие - железобетон, сталь
Физический износ в соответствии с ¹⁰	15%

Доля стоимости земли – «справочные» данные и реальность

В соответствии с данными ¹¹ для торгово – офисных объектов, расположенных за пределами МКАД должны наблюдаться значения коэффициента плотности застройки и доли земли в стоимости единого объекта недвижимости, показанные в Табл. 15.

Таблица 15. «Справочные» значения коэффициента плотности застройки и доли земли в стоимости единого объекта недвижимости для объектов за пределами МКАД

	минимум	среднее	максимум
--	----------------	----------------	-----------------

¹⁰ Оценщик.Ру, Онлайн-калькулятор физического износа - Определение износа зданий различных классов конструктивной системы, <https://www.ocenchik.ru/depreciation/?try=1&type=3&age=6>

¹¹ АБН – Консалт (2022), Справочник коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона (Москва и Московская область), 5-е издание, Москва 01.01.2022, <https://abn-consult.ru/wp-content/uploads/docs/sprav5-abn.pdf>

Типичный коэффициент плотности застройки (отношение площади построек к площади земельного участка), отн. ед.	0,42	0,65	1,05
Доля земли в стоимости единого объекта недвижимости при типичной плотности застройки, %	14%	22%	32%

В Табл. 16 показаны фактические значения этих же параметров, наблюдаемые в случае данной оценки.

Таблица 16. Фактические значения коэффициента плотности застройки и доли земли в стоимости единого объекта недвижимости объекта оценки

	Торговый центр
Площадь здания, кв.м.	3 288
Площадь земельного участка, кв.м.	1 887
Коэффициент плотности застройки (отношение площади здания к площади земельного участка), отн. ед.	1,74
Доля стоимости земли в стоимости единого объекта недвижимости	5%

И в этом случае мы наблюдаем значительное расхождение «справочных» данных с реальностью - торговый центр имеет «нетипичный» коэффициент плотности застройки и какое значение доли земли в этом случае следует использовать в соответствии со «справочником» вообще не понятно.

И эти данные убедительно свидетельствуют о неприменимости всякого рода «справочников», которые не могут привести к достоверному результату оценки, но могуткратно его исказить и привести к негативным последствиям для потребителя.

Заключение

Полученные здесь результаты убедительно свидетельствуют в пользу того, что метод остатка является методом оценки, дающим полностью адекватные рынку результаты оценки рыночной стоимости земельных участков и полностью оправдано может и должен применяться на практике.

При этом метод остатка не должен рассматриваться в качестве альтернативы методам сравнительного подхода к оценке земельных участков, которые были и остаются основными методами оценки, но строго в условиях, когда для их применения выполняются все необходимые условия и требования.

Помимо этого, в статье очередной раз показано, что разного рода «справочные» корректировки и данные не имеют отношения к действительности и не могут применяться в оценке, направленной на получение достоверного результата.