

Джозеф С. Рабианьски, Комментарий к вероятности резонирования

В ВЕСЕННЕМ выпуске журнала REAL ESTATE ISSUES за 2007 год концепция и определение наиболее эффективного использования обсуждались в статье "Комментарии к концепции и определению наиболее эффективного использования"¹. Были обсуждены несколько выводов относительно наиболее эффективного использования (HBU), включая определение рыночной стоимости и влияние юридической допустимости на HBU. Определение рыночной стоимости основано на совершенно конкурентном рынке, на котором нет никаких барьеров для входа новых фирм или выхода существующих фирм. Юридическая допустимость в процессе HBU часто является препятствием для входа. Поскольку юридическая допустимость содержит элемент манипулирования, это может негативно повлиять на HBU, тем самым снижая максимальную текущую стоимость земли или доходность улучшенной недвижимости. Определение и анализ HBU могут быть ошибочными, если юридическая допустимость противоречит экономике рынка недвижимости².

ВЕРОЯТНОСТЬ РЕЗОНИРОВАНИЯ

"Вероятность резонирования" основывается на вопросе юридической допустимости, который может быть использован в качестве барьера для входа. Результатом является некорректный процесс резонирования.

Барьер нарушает совершенно конкурентные условия на рынке. Идея и использование юридической допустимости не исчезнут из постановления о зонировании или определения HBU, поэтому ее существование должно быть признано.

Однако мы должны исключить влияние юридической допустимости на анализ HBU, проводимый рыночным аналитиком и оценщиком.

"Вероятность резонирования" - это обоснованная оценка (суждение эксперта) действий, которые будут предприняты властями местной юрисдикции, которые в соответствии с постановлением о зонировании имеют право налагать ограничения на землепользование.

Местные власти основывают свои решения на множестве факторов, таких как наилучшие интересы владельца недвижимости, потребности сообщества, их личные предпочтения и предубеждения и, в некоторых случаях, личная выгода.

В этом контексте аналитик или оценщик не должен участвовать в оценке "вероятности резонирования".

Аналитик, эксперт по рынку, не должен размышлять о возможных нерыночных мотивах группы лиц, у которых могут быть нерыночные мотивы.

Аналитик не должен судить и пытаться прогнозировать результаты различных глубинных мотивов, не выраженных в финансовой целесообразности использования объекта недвижимости.

Однако, оценщик или аналитик является жизненно важным игроком в определении финансовой целесообразности объекта недвижимости. Эти эксперты рынка

¹ Rabiansky J.S. (2007), Comments on the Concept and Definition of Highest and Best Use, Real Estate Issues, Spring, <https://vc5.mckissock.com/vc5/vc/courses/621/Ch%205%20-%20HBU%20Concepts.pdf>

² Rabiansky J.S. (2007), Comments on the Probability of Rezoning, Real Estate Issues, Fall, https://cre.org/wp-content/uploads/2016/05/32_2.pdf

обладают знаниями, необходимыми для сбора, систематизации и интерпретации фактов для проведения оценки. Хотя их знания основаны на рынке недвижимости, их оценки не следует рассматривать как изучение склонностей местных властей, которые могут действовать вопреки желаниям рынка и потребностям сообщества. Книга Института оценки "Оценка недвижимости" (12-е издание)³, на страницах 311 - 312, дает оценщику представление о том, как управлять вероятностью резонирования.

Шесть утверждений легко разделить на две категории, которые представляют интерпретацию Института оценки.

Оценщику предоставляются четыре "обязательных соображения" при оценке потребностей рынка:

- Тенденции в районе рынка"
- История запросов на зонирование"
- Виды использования, несовместимые с существующими видами землепользования в этом районе
- Землеустройство, демонтаж сооружений и новое строительство в этом районе

На самом деле он или она должны иметь в виду, что вышеуказанные четыре пункта, как правило, считаются рыночными, но на самом деле каждое соображение может быть предметом прямых манипуляций со стороны местной юрисдикции.

Представлены два дополнительных пункта, которые подлежат прямым манипуляциям со стороны местной юрисдикции:

- Документы, такие как комплексный или генеральный план
- Виды использования, в отношении которых запросы на зонирование были отклонены.

Согласно "Оценке недвижимости", оценщик, готовящий "прогноз застройки земли" для данного района, "должен полностью раскрыть все соответствующие факторы, относящиеся к возможному изменению зонирования, включая связанные с этим время и расходы, а также риск того, что изменение не будет осуществлено".

Это заявление о раскрытии информации должно относиться к рыночным условиям и финансовой осуществимости, а не к личному мнению отдельных лиц (должностных лиц по зонированию), которые могут учитывать или не учитывать рыночные условия и финансовую осуществимость.

Оценщику предписывается "полностью раскрыть все относящиеся к делу факторы, относящиеся к возможному изменению зонирования ..."

Такое изложение фактов требует экспертных знаний о рынке недвижимости и финансовой целесообразности использования объекта. Оценщик может сообщить стоимость имущества при текущем и законном использовании, а также при будущем использовании, будь оно законное или нет.

Разница в стоимости дает владельцу важную информацию, которая может быть использована при принятии решения о перепланировке. Оценщик может сообщить норму прибыли от использования недвижимости в текущем и законном использовании, а также в будущем, будь то законное или нет. Разница в этих показателях доходности дает владельцу важную информацию, которая может быть использована при принятии решения о перепланировке.

Точная "вероятность резонирования" является заботой владельца недвижимости, а не аналитика или оценщика.

³ The Appraisal of Real Estate, 12th edition. (Chicago: Appraisal Institute)

Аналитик и оценщик предоставляют факты о финансовой осуществимости проекта в виде рыночной стоимости недвижимости, остаточной стоимости земли и/или нормы прибыли.

Владелец недвижимости оценивает эти факты (с консультацией и помощью аналитика или оценщика или без нее) и выносит суждение о "вероятности резонирования".

Однако, если рыночному аналитику или оценщику приходится вмешиваться в вопрос о "вероятности резонирования" (обоснованное предположение о действиях субъекта, обладающего полномочиями), для принятия решения необходима стандартная практика или "хорошо документированная методика".

Это обсуждается в следующем разделе. Но сначала, по-видимому, уместно вкратце обсудить постановление о зонировании и запрос на резонирование.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ЗОНИРОВАНИИ И ВСЕОБЪЕМЛЯЮЩАЯ КАРТА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

Постановление о зонировании и всеобъемлющая карта землепользования разработаны с наилучшими намерениями.

Являясь полицейским органом местной юрисдикции, постановление о зонировании служит общественным интересам, устраняя несовместимые виды землепользования, которые могли бы снизить стоимость собственности граждан местной юрисдикции.

Ключевое слово - "несовместимый", а значение этого слова, которое экономисты называют "негативными внешними эффектами", заключается в землепользовании, оказывающем снижающее влияние на рыночную стоимость смежных и ближайших объектов недвижимости.

Часто цель постановления о зонировании интерпретируется как преднамеренный акт, направленный на отделение различных видов землепользования друг от друга. Здесь землепользование под жилую застройку, там - под коммерческую.

На самом деле, это основная предпосылка при составлении карты зонирования. Но к границам между видами землепользования необходимо применять экономический смысл. Стоимость недвижимости не зависит исключительно от вида землепользования на прилегающем участке. На нее также влияет вид землепользования в непосредственной близости ⁴.

Давайте рассмотрим гипотетическую иллюстрацию (Рисунок А ниже), чтобы объяснить, как постановления о зонировании могут разделять различные виды землепользования.

В нашей гипотетической ситуации жилое и коммерческое землепользование экономически совместимы. Домохозяйствам нужна розничная торговля, а розничной торговле нужны клиенты.

⁴ Здесь принимаются во внимание принцип соответствия и принцип внешних факторов. "Принцип соответствия утверждает, что стоимость недвижимости создается и поддерживается, когда характеристики объекта соответствуют требованиям рынка (Оценка недвижимости, стр. 41) "Принцип внешних факторов гласит, что внешние по отношению к объекту факторы могут оказывать положительное или отрицательное влияние на его стоимость". (Оценка недвижимости, стр. 42)

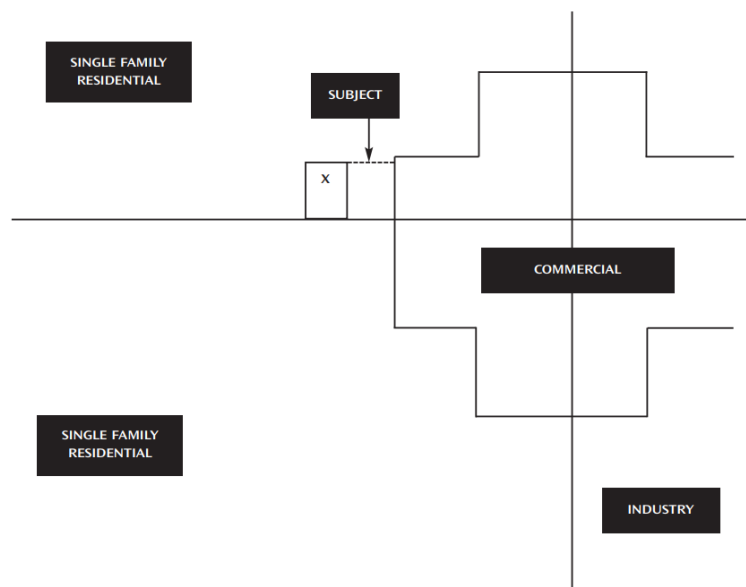


Рисунок А. Гипотетическая карта зонирования

Объект недвижимости, назовем его "Коммерческий участок S", рассматривается на предмет резонирования из жилого в коммерческий.

Повлияет ли резонирование объекта недвижимости негативно на стоимость недвижимости в жилом районе? Нет, если коммерческое использование необходимо сообществу и в целом соответствует существующему торговому и другому коммерческому использованию в коммерческом районе.

Повлияет ли репрофилирование объекта недвижимости в коммерческий объект отрицательно на стоимость объекта "X"? Не более, чем если бы объект был затронут его расположением рядом с коммерческим районом.

Если и возникнет какой-либо негативный эффект, то он будет незначительным, поскольку недвижимость уже расположена в непосредственной близости от коммерческих землепользователей. Если коммерческий район действительно оказывает негативное влияние на жилой район, стоимость недвижимости должна увеличиваться по мере удаления от коммерческого землепользования. Это следствие может быть исследовано в районе рынка. Наблюдение, как правило, покажет, что изменение стоимости будет постепенным с небольшими различиями между объектами недвижимости, расположенными в непосредственной близости от коммерческого землепользования. На определенном расстоянии, скажем, 1 000 футов, отрицательный эффект должен рассеяться.

Следует ли резонировать объект недвижимости? Да, при условии, что предполагаемое коммерческое использование совместимо как с жилым районом, так и с существующим коммерческим районом, и рынок требует использования, для которого будет использоваться объект.

Смысл этого примера?

Постановление о зонировании является экономическим инструментом. Это продиктовано желанием поддерживать и защищать имущественные стоимости, и это влияет на стоимость недвижимости. Предполагается, что рынок будет учитываться при составлении карты зонирования и при рассмотрении запросов на резонирование. Если местная экономика и местный рынок недвижимости динамичны, а изменения к лучшему совместимы и соответствуют существующим

условиям, постановление о зонировании должно иметь возможность изменяться, отражая экономические изменения в географическом районе рынка.

ЭКСПЕРТНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ 'ВЕРОЯТНОСТИ РЕЗОНИРОВАНИЯ'

Автор Дж.Д. Итон заявил в своей книге "Оценка недвижимости в судебном процессе", что

Вероятность резонирования является благодатной почвой для недобросовестных, наивных и мечтателей⁵.

Это утверждение может отражать мотивацию обеих сторон в ситуации с резонированием. Владелец недвижимости и орган, принимающий решение о переоформлении, в дополнение к предвзятости, оба могут быть виновны в этих чертах.

Согласно современным представлениям, вероятность резонирования должна определяться беспристрастной и осведомленной третьей стороной процесса с документальным подтверждением заключения. Этой третьей стороной является оценщик и/или аналитик рынка. Это не должен быть владелец недвижимости. Это не должно быть должностное лицо местной юрисдикции, которое могло бы защищать статус-кво комплексного плана, когда это не имеет экономического смысла.

Суждение о вероятности резонирования должно основываться на рыночном анализе непосредственной экономической и физической среды объекта недвижимости. При анализе учитываются действующие юридические ограничения землепользования в отношении объекта недвижимости и ближайшего окружения. Более важными соображениями являются существующее землепользование и финансовая целесообразность улучшения соседних объектов недвижимости, а также финансовая целесообразность соседних свободных земель.

В конечном итоге, однако, вероятность резонирования является оценкой готовности местной юрисдикции разрешить изменение землепользования.

Такая готовность к изменениям может не отражать текущие или будущие рыночные условия, и это позволяет местной юрисдикции манипулировать решением НБУ.

Определение аналитиком рынка или оценщиком вероятности зонирования не должно определяться суждением о том, что может разрешить или не разрешить орган по зонированию. Прагматизм в настоящее время вынуждает рыночных аналитиков и оценщиков выносить такое суждение для оценки вероятности резонирования. Их задача - оценивать действия отдельных лиц, но не действия рынка недвижимости.

Экономист скажет, что рыночное препятствие, орган по зонированию, диктует заключение вместо свободного и беспрепятственного функционирования рынка недвижимости. Экономист скажет, что управление по зонированию является препятствием для входа.

Такие барьеры являются важным элементом в ситуации монополистического рынка. Экономическая теория, лежащая в основе определения рыночной стоимости, основана не на идеально конкурентной рыночной ситуации, обсуждаемой в части I этой статьи "Комментарии к концепции и определению наиболее эффективного

⁵ J.D. Eaton. Real Estate Valuation in Litigation, 2nd edition (Chicago: Appraisal Institute, 1995, p. 143)

использования". Орган по зонированию посредством действия постановления о зонировании может препятствовать функционированию конкурентного рынка и тем самым влиять на НБУ и рыночную стоимость недвижимости.

АНАЛИЗ ОБОСНОВАНИЯ РЕЗОНИРОВАНИЯ

Что необходимо, так это новая фраза для определения роли рыночного аналитика или оценщика и замены "вероятности резонирования".

"Анализ обоснования резонирования" - термин, который отвечал бы этому требованию.

Нет никаких вероятностей; нет никаких суждений о действиях конкретных местных чиновников. Это оценка фактов, полученных на рынке недвижимости.

Возможно ли с финансовой точки зрения использовать незаконное в настоящее время использование в какой-то момент времени - сейчас или в будущем? Оценивается финансовая целесообразность незаконного использования и сравнивается с финансовой целесообразностью текущего законного использования.

Если незаконное использование является "максимально продуктивным", то может быть обоснован запрос на резонирование. Финансовая отдача от резонирования должна превышать затраты процесса резонирования.

ПРИМЕР ОЦЕНОЧНОГО ЗАДАНИЯ

Недавнее оценочное задание по частичному отчуждению выдвигает этот вопрос на первый план.

Давайте взглянем на другой пример зонирования. На рисунке В (на стр. 29) представлена карта непосредственной близости к объекту недвижимости.

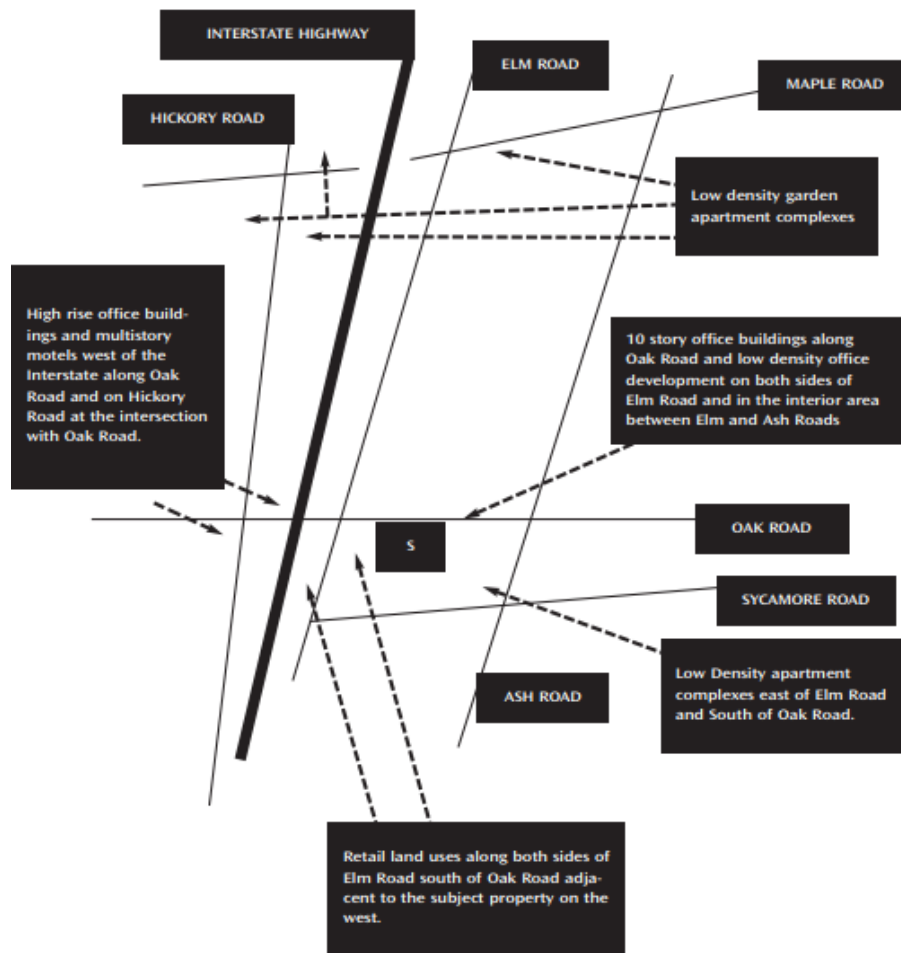


Рисунок В. Карта гипотетического пространства, используемого в задании

Объект недвижимости представляет собой участок площадью семь акров, предназначенный для проживания одной семьи, но зонированный как многоквартирный жилой дом. Он имеет значительный фасад на Оук-роуд, к востоку от пересечения с межштатной автомагистралью.

Местная юрисдикция заняла более одного акра участка, отведя полосу земли шириной 120 футов от всей передней части участка вдоль 360-футового фасада участка вдоль Оук-роуд.

К западу от объекта исследования примыкают два недавно построенных торговых комплекса вдоль Оук-роуд: новый торговый центр по соседству и энергетический центр строятся вдоль восточной стороны Элм-роуд, направляясь на юг.

Через Элм-стрит расположены отдельно стоящие торговые заведения.

Через Оук-роуд от объекта недвижимости находятся недавно построенные высотные офисные здания, выходящие окнами на Оук-роуд, а также офисные здания средней этажности в районе за высотными офисными зданиями.

К востоку от объекта недвижимости находятся входы в два жилых комплекса с низкой плотностью застройки, которым от 10 до 15 лет. Дальше на восток по обеим сторонам Оук-роуд расположено множество отдельно стоящих торговых заведений, мотелей, торговых центров на открытом воздухе и других жилых комплексов с садом. Жилые комплексы также существуют севернее Оук-роуд, как на Элм-роуд, так и на Хикори-роуд. Объект исследования - возвышенность по соседству. Земля

спускается к востоку от объекта исследования вдоль Оук-роуд и на юго-восток через малоэтажные жилые комплексы. Эта топологическая особенность обеспечивает объекту недвижимости живописный вид на два высотных офисных узла на севере, один на юге и один офисный узел на востоке.

Не прибегая к финансовому анализу, каково ваше суждение о процессе определения HBU объекта недвижимости на основе качественного анализа экономической и физической среды, в которой существует объект недвижимости?

Вот мое мнение о процессе HBU, основанном на разработке совместимых и взаимодополняющих смежных и ближайших объектов недвижимости:

Объект должен быть протестирован для использования под высотные офисные и многоэтажные многоквартирные дома квартиры с высокой плотностью застройки.

Также он должен быть протестирован для общего использования в розничной торговле.

Эти три типа недвижимости финансово осуществимы в непосредственной близости от объекта недвижимости, и эти три вида использования объекта недвижимости имеют высокую вероятность быть финансово осуществимыми на данном рынке.

Одним из них может быть максимально продуктивное использование участка, но это не будет известно без анализа.

Представители местной юрисдикции (директор по планированию и окружной прокурор) настаивают на том, что комплексный план в отношении этого участка не изменится.

Это решение было принято без какого-либо формального финансового анализа; HBU не рассматривался, и их мнение о стоимости основывалось исключительно на продолжении существующего зонирования и, следовательно, на развитии участка как жилого комплекса с низкой плотностью застройки. Эти местные представители определили, что HBU будет соответствовать существующим жилым комплексам на этой стороне дороги и за рассматриваемым участком. Все три варианта землепользования для HBU, которые представляются хорошими перспективами для проверки финансовой осуществимости, исключены властью местной юрисдикции.

Более того, определяя конечное использование, местная юрисдикция контролирует цену на землю, заявляя, что при методе сравнения продаж разрешены только малоэтажные объекты с низкой плотностью застройки, сопоставимые с квартирами. Стоимость земли под застройку многоквартирными домами с садом составляла приблизительно 200 000 долларов за акр, в то время как стоимость коммерческой земли находилась в диапазоне от 600 000 до 900 000 долларов за акр.

Анализ HBU, проведенный окружным оценщиком, был ограничен застройкой малоэтажными домами не по рыночным, а по административным указаниям. Это не анализ HBU на свободном и конкурентном рынке. Власть местной юрисдикции установили существенный барьер для оценки стоимости земельного участка, чтобы контролировать цену, которую им пришлось заплатить за изъятие.

Рыночный аналитик или оценщик не может изменить полномочия местной юрисдикции, чтобы ввести постановление о зонировании или разрешить повторное зонирование. Но специалист по оценке и анализу рынка может изменить способ определения рыночного потенциала недвижимости в условиях нашей свободной рыночной экономики.

Рассмотрим следующие предложения по определению HBU как вакантного и HBU как улучшенного.

Это те же определения, что и в части I этой статьи "Комментарии к концепции и определению наиболее эффективного использования", но они содержат новые положения, которые подчеркнуты:

- НВУ свободной земли является наиболее финансово осуществимым видом использования из всех видов, которые могут поддерживаться **за счет свободной конкуренции и (юридически и физически) беспрепятственных текущих и будущих условий на рынке недвижимости**, которые совместимы с существующими смежными и ближайшими видами землепользования, которые удовлетворяют экономическим потребностям местного сообщества и которые генерируют наивысшую текущую стоимость земли.
- НВУ улучшенной недвижимости - это наиболее финансово осуществимое использование из всех видов использования, поддерживаемое свободной конкуренцией и (юридически и физически) беспрепятственными текущими и будущими условиями на рынке недвижимости, которое совместимо с существующими смежными и ближайшими видами землепользования, которое удовлетворяет экономическим потребностям местного сообщества и обеспечивает наивысшую финансовую отдачу от недвижимости.

Эти определения могут быть изменены, чтобы указать на необходимость совместимости и соответствия между типами недвижимости, добавив к определениям следующие фразы: "совместимый с существующими смежными и ближайшими видами землепользования и удовлетворяющий экономическим потребностям местного сообщества".

Согласно этим определениям, НВУ - это использование имущества, основанное на факторах свободного рынка, которое, по оценке оценщика, является наиболее финансово осуществимым, совместимым и экономически желаемым на различных текущих и перспективных рынках недвижимости.

Что, если НВУ - это не "юридически допустимое использование", а "незаконное" использование, которое поддержит рынок?

В терминах, совместимых с приведенным выше определением, что, если НВУ в настоящее время не используется в соответствии с постановлением о зонировании, но его использование финансово осуществимо, но не соответствует существующему постановлению о зонировании?

Ответственность оценщика перед клиентом, владельцем недвижимости в данной ситуации, заключается в том, чтобы сообщить об этом в НВУ. Если НВУ не является законным использованием, то анализ оценщика может быть использован на публичных слушаниях для запроса (апелляции, просьбы или оправдания) о том, чтобы местный орган по зонированию преобразовал незаконное использование в законное.

С другой стороны, если заказчиком является местная юрисдикция, ответственность оценщика перед клиентом также заключается в сообщении НВУ. Поступать иначе было бы неэтично.

ПЕРЕСМОТР АНАЛИЗА ОБОСНОВАНИЯ РЕЗОНИРОВАНИЯ

В этой статье содержится призыв к оценщику отказаться от попыток оценить "вероятность резонирования", поскольку это суждение о препятствии на свободном рынке, которое подвержено манипуляциям и монопольному контролю со стороны местного правительства.

Рыночный аналитик и оценщик обладают достаточной квалификацией, чтобы судить о финансовой целесообразности использования пустующего или улучшенного объекта недвижимости. Суждение основывается скорее на рыночных

факторах, чем на полномочиях правительства, которыми можно легко манипулировать.

Чтобы устранить путаницу, в литературе по оценке "анализ обоснования резонирования" должен заменить "вероятность резонирования".

Рассмотрим следующее определение термина "анализ обоснования резонирования":

Анализ обоснования резонирования - это применение финансовой целесообразности, определенной экспертным заключением рыночного аналитика или оценщика. Обоснование резонирования является соответствующим, если предлагаемое использование объекта недвижимости является финансово осуществимым, независимо от того, разрешено это текущим зонированием объекта недвижимости или нет.

В соответствии с этой концепцией "анализа обоснования зонирования" оценщик может проверить финансовую осуществимость любого "незаконного" использования и показать степень воздействия зонирования на объект недвижимости и область рынка. Само по себе резонирование выходит за рамки задания рыночного аналитика или оценщика. Эксперт по рынку предоставляет доказательства для оценки запроса на резонирование.

Финансовая осуществимость может быть проверена. Совместимость и соответствие могут быть оценены. Обоснование резонирования - это вопрос, который эксперт по рынку может исследовать, оценить и сообщить. Фактическое решение о зонировании - это другой вопрос.

Вероятность резонирования - это ситуация, с которой сталкивается владелец недвижимости, но решение остается в руках других лиц. Обоснование резонирования основывается на фактах, предоставленных экспертом по рынку. Решение о резонировании может быть принято или не исполнено по другим причинам, не рассмотренным в анализе эксперта по рынку.

Рассмотрим следующие простые случаи в качестве примера анализа обоснования зонирования.

1. **Пример I:** Стоимость земли для многоквартирного использования на текущем рынке составляет 400 000 долларов за акр при высокой плотности застройки многоквартирными домами. Стоимость земли для офисного использования составляет 350 000 долларов за акр, что не является законным для данного участка и не распространено в этом районе. Запрос на резонирование в данном случае нецелесообразен с финансовой точки зрения, поскольку стоимость земли в случае незаконного использования меньше, чем текущее законное использование.
2. **Пример II:** Стоимость земли для многоквартирного использования на текущем рынке составляет 340 000 долларов США за акр при застройке многоквартирными домами высокой плотности. Стоимость земли для офисного использования составляет 380 000 долларов за акр, что не является законным для данного участка, но действительно существует в непосредственной близости. Запрос на зонирование является финансово целесообразным, но только в том случае, если затраты получения резонирования составляют менее 40 000 долларов за акр.

В этих случаях эксперт по рынку сообщает о том, что получено из рыночных данных. Владелец недвижимости может определить, покроют ли выгоды от резонирования расходы на получение резонирования.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И РЕЗЮМЕ

Суждение о “вероятности” резонирования частично основывается на рыночной информации. Должностные лица, занимающиеся зонированием, могут повлиять на результат запроса на резонирование по целому ряду причин. Некоторые из этих причин основаны на рыночных соображениях, а иногда и на озабоченностях сообщества. Личная предвзятость также может сыграть свою роль. Когда в игру вступает личная предвзятость, процессом зонирования манипулируют и, таким образом, нарушают рыночную ситуацию с абсолютной конкуренцией.

Аналитик или оценщик не должен выносить такое суждение о вероятности. Он или она должны предоставить доказательства, касающиеся резонирования.

Осуществимо ли это с финансовой точки зрения для землевладельца? Эта форма анализа называется анализом обоснования резонирования; в нем учитывается только рыночная информация для оценки НБУ земли или улучшенного объекта недвижимости