

Джон Т Шмик и Роберт Дж. Страчота, Теория более крупных участков. Судебная концепция, применимая к анализу рынка.

Точно так же, как малые предприятия могут объединяться в более крупные корпорации, небольшие земельные участки могут быть объединены в более крупные участки, которые затем могут быть использованы для различных целей. Крупные корпорации часто продают сегменты или подразделения самих себя. Аналогичным образом, небольшие земельные участки могут быть отделены от более крупных земельных участков, как, например, при разделе земли для жилищного проекта.

Будь то коммерческие организации или земля, группировка нескольких отдельных частей может привести к стоимости, превышающей сумму отдельных частей, и потеря одной части группировки может повлиять на стоимость остальных частей.

В практике оценки недвижимости оценщику необходимо распознавать, когда отдельный участок является частью более крупного участка, и, если он является частью более крупного участка, учитывать этот факт при составлении своей оценки стоимости.

В следующем обсуждении ¹ рассматриваются принципы теории более крупных земельных участков в сфере недвижимости и основное внимание уделяется применению теории за пределами области принудительных выкупов.

Применение теории больших участков за пределами принудительных выкупов иллюстрируется недавней сделкой, связанной с арендой земли под офисным зданием в центре города.

Площадь земельного участка под зданием составила приблизительно 100 000 квадратных футов. Владелец здания владел 60 процентами площади и имел долю в аренде остальных 40 процентов. Договор аренды земли предусматривал переоценку земли каждые десять лет, что позволило бы установить ее текущую рыночную стоимость при наиболее эффективном использовании. После того, как стороны договорились о новой рыночной стоимости, арендная плата была скорректирована до 5 процентов от актуальной стоимости. В ходе последних переговоров заинтересованная сторона-арендатор заняла позицию, согласно которой наиболее эффективным использованием арендуемой земли было не строительство высотных офисных зданий. Он утверждал, что наиболее эффективным использованием небольшого участка (40 процентов от общей площади недвижимости) было малоэтажное коммерческое строительство, использование, которое обеспечивало бы стоимость земли значительно выше, чем стоимость, типичная для офисной недвижимости в центре города. Это свидетельствовало о необходимости переоценки в соответствии со стоимостью прилегающей земли при использовании в высотных офисных зданиях.

Авторы полагают, что для определения стоимости земли следует использовать теорию более крупных земельных участков.

Согласно этой теории, наиболее эффективное использование арендованной земли - для высотного офисного здания, и земля должна оцениваться в соответствии с ее

¹ Schmick J.T., Strachota R.J. (1987), Larger Parcel Theory. A condemnation concept that applies to market analysis, Real Estate Review, Vol. 17, no. 3 (Fall), <https://www.shenehon.com/wp-content/uploads/2013/04/27909-04D-Valuing-Strachota-Appendix-1.pdf>

текущим использованием и другими окружающими офисными объектами. Эта статья объясняет нашу позицию.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Термин "более крупный участок" иногда используется взаимозаменяемо со словами "плоттаж", "сборка" и юридическим словом "объединение". По сути, все они означают примерно одно и то же - объединение или комбинацию нескольких отдельных участков в единое целое большего размера. Объединение могло быть осуществлено частным рынком или в результате действий государственного учреждения, такого как агентство общественного развития.

Однако более крупный земельный участок не обязательно представляет собой группу отдельных земельных участков с юридически определенными границами, которые были объединены в единое целое. Скорее, это участок земли, который передается в однородное или определённое пользование. Часть определения "более крупного участка" в Словаре оценки недвижимости гласит,

*Часть имущества, обладающая единством владения, непрерывностью и единством использования*²

ФОН

Теория больших участков чаще всего используется в процедурах принудительного отчуждения недвижимого имущества. Отчуждение имущества - единственная область недвижимости, в которой нет желающих продавцов и желающих покупателей. На открытых, эффективных рынках желающие покупатели и желающие продавцы с готовностью определяют стоимость в процессе переговоров. Вообще говоря, открытый рынок устанавливает стоимость, основанную на наиболее эффективном использовании имущества. Однако, когда правительство изымает имущество, суды должны определить стоимость и справедливую компенсацию.

При изъятии земли у органа, выносящего решение, нет необходимости приобретать больше земли, чем на самом деле требуется для предлагаемого проекта. Следовательно, орган, выносящий решение, склонен игнорировать большой участок и требовать уплаты компенсации только за то, что было изъято. В большинстве случаев земля, изъятая для общественного блага, используется не так, как это было бы воспринято открытым рынком в качестве ее наиболее эффективного использования. Кроме того, власти, выносящие приговор, обычно сталкиваются с бюджетными ограничениями. Все эти факторы создают стимулы для государственного органа стараться платить за изымаемую землю как можно меньше.

На другой стороне процедуры осуждения находится продавец, не желающий этого, который имеет право на получение компенсации за свои убытки. На открытом рынке продавец, желающий этого, не стал бы сознательно снижать стоимость своей недвижимости, продавая отдельно участок, если этот участок был необходим для дальнейшего использования оставшейся земли. Следовательно, землевладелец хочет получить компенсацию, которая включает ущерб, причиненный оставшейся земле после изъятия отдельного участка. Конечно, он должен продемонстрировать,

² American Institute of Real Estate Appraisers, The Dictionary of Real Estate Appraisal 178 (1984).

что изъятый отдельный участок является частью более крупного участка и что его стоимость основана на более крупном участке.

Результатом этого конфликта является формализация принципов и действий открытого рынка в виде письменной теории осуждения и руководящих указаний по установлению стоимости и справедливой компенсации судами. Концепция более крупного участка в суде защищает продавца, не желающего этого, и отражает то, как на самом деле функционирует рынок.

КЛЮЧЕВЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ

Во всех официальных определениях более крупного земельного участка перечисляются три элемента, которые должны присутствовать, чтобы установить наличие более крупного земельного участка, следующим образом:

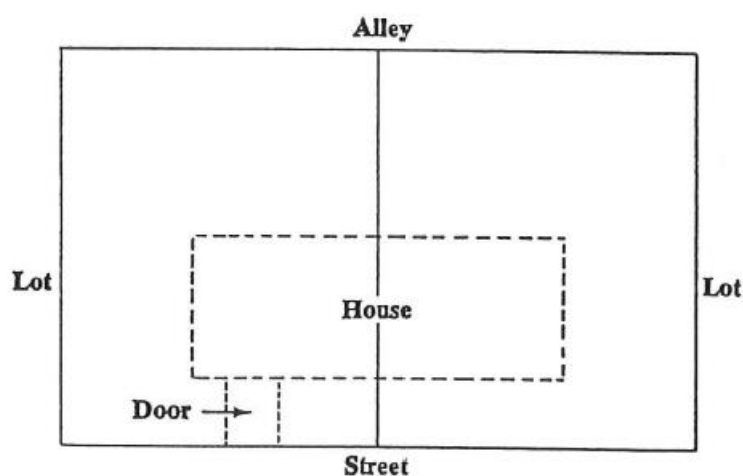
- Непрерывность земли
- Единство владения
- Единство использования

Общепринятое мнение заключается в том, что все три элемента должны присутствовать, чтобы иметь более крупный участок. Часто считается, что земля должна быть смежной, что она должна использоваться единолично и что одна и та же сторона должна владеть всей землей на праве собственности. Однако судьи в различных судах по всей стране установили, что все три элемента необязательно должны присутствовать и что они могут присутствовать в различных формах.³

В этих решениях суды, по-видимому, пытались вынести решения, отражающие разумные ожидания открытого рынка.

Непрерывность земли

Из трех элементов непрерывность земли, вероятно, легче всего понять. Проще говоря, если два или более земельных участка связаны между собой и предназначены для одинакового использования, они рассматриваются как единый земельный участок. Например, как показано на Рисунке 1, два смежных участка с одноэтажной жилой единицей, построенной поперек общей границы, будут рассматриваться как единый участок.



³ Barnes v. North Carolina State Highway Comm.'n, 109 S.E.2d 219 (N.C. June 12, 1959).

ПРИМЕР 1. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ЗЕМЛИ (ОДИНАКОВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ)

Очевидно, что один участок нельзя отделить от другого без ущерба для общих улучшений.

Интересно, что определяющим фактором при рассмотрении прилегающего земельного участка (первый элемент) как более крупного участка является использование земли (третий элемент).

Контролирующая роль использования в определении того, являются ли смежные участки частью более крупного участка, продемонстрирована на Рисунке 2.

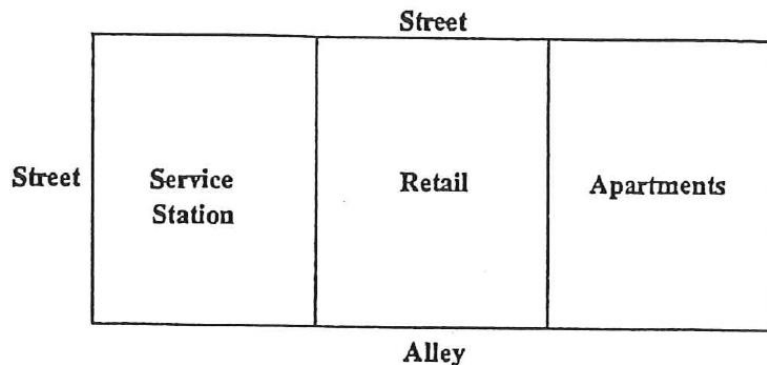


РИСУНОК 2. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ЗЕМЛИ (НЕСКОЛЬКО ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)

На рисунке 2 показаны три участка в престижном пригородном районе, примыкающие друг к другу и принадлежащие одному и тому же физическому лицу. Угловой участок занят станцией технического обслуживания, второй участок - небольшим торговым зданием, а третий участок - многоквартирным домом.

Хотя участки смежны и принадлежат одному и тому же лицу, они не являются более крупным участком, поскольку их использование различается. Любой из трех участков может быть отделен или изъят из других без ущерба для остальных участков. Таким образом, смежность земли не гарантирует определение более крупного участка, поскольку непрерывность контролируется текущим использованием.

Если смежные участки не обязательно являются частью более крупного участка, могут ли физически отдельные участки земли считаться более крупным участком? Несколькими судебными решениями было установлено, что физически отдельные земельные участки, когда они заняты и используются для одной цели, на самом деле являются более крупным участком.⁴

Очевидно, что чем дальше расположены отдельные участки, тем сложнее продемонстрировать комплексное или унифицированное использование.

На Рисунке 3 показаны два участка земли, разделённых дорогой. Оба они принадлежат компании ABS Road Material Co.

⁴ State v. Nelson Sand & Gravel, 468 P.2d 306 (Idaho 1970); Peck v. Superior Short Line R.R. Co. 31 N.W. 217-218 (Minn. 1887); - Nichols on Eminent Domain § 14 (3d ed.); Ives v. Kansas Turnpike Auth., 334 P.2d 399 (Kan. 1959).

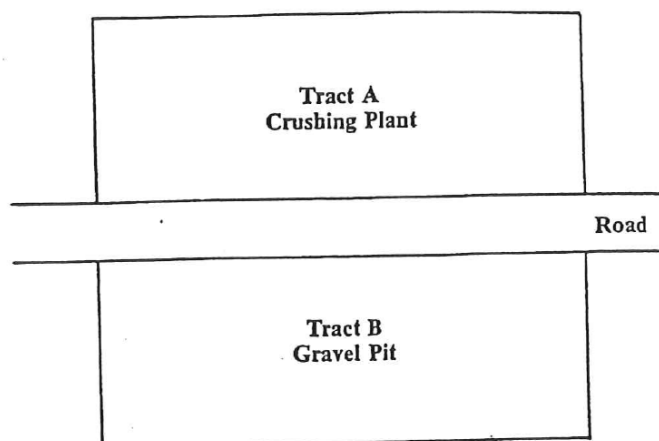


РИСУНОК 3. НЕСМЕЖНЫЕ УЧАСТКИ В БОЛЕЕ КРУПНОМ УЧАСТКЕ

На участке А у компании есть завод по дроблению породы, а на участке В у компании есть свой гравийный карьер. Компания добывает породу на участке В и перевозит ее через дорогу на участок А для переработки. Суды рассматривали оба участка как часть более крупного участка.

Оба участка заняты и используются с единственной целью - для производства дорожно-строительных материалов. Если бы один участок посылку изъяли, стоимость другой посылки значительно уменьшилась бы, потому что одна не может функционировать без другой.

Если участок земли, часть которого не изъята, используется в связи с той же фермой, или тем же производственным предприятием, или тем же предприятием любого другого характера, что и участок, часть которого была изъята, он не считается отдельным и самостоятельным участком только потому, что он был куплен в другое время и разделены воображаемой линией, или даже если два участка разделены шоссе, железной дорогой или каналом.⁵

Таким образом, хотя суды и рынок рассматривают смежность земли как один из трех элементов, обычно необходимых для создания более крупного участка, его важность и необходимость полностью определяются вопросом текущего использования земли.

Единство собственности

Принцип единства собственности доставляет судам и рынку больше всего хлопот, когда они пытаются определить, существует ли участок большего размера. Много лет назад обычно считалось, что единство собственности означает владение на праве собственности. Следовательно, если муж владел одним участком, а его жена - соседним участком, участки не считались более крупным участком, поскольку у каждого участка был другой, хотя и связанный, владелец. Суды, однако, отошли от этой позиции. Большинство судебных решений по этому вопросу в настоящее время ставят единство владения в зависимость от единства использования.

⁵ 18 Am. Jur., "Eminent Domain" § 270, at 910.

Первое современное дело было рассмотрено 19 мая 1884 года Верховным судом штата Иллинойс в *Chicago & Evanston Railroad Co. v. August Dresel*.⁶

Вкратце изложенные факты по делу *Drexel* таковы:

*Dresel владел десятью участками и арендовал четыре других участка в том же квартале. Все 14 участков использовались в его бизнесе и рассматривались общественностью как единое имущество. Железнодорожная компания предложила взять в свое пользование около 20 процентов арендованного имущества. Dresel потребовал возмещения ущерба всему имуществу в результате захвата, поскольку оно использовалось как единое имущество, хотя арендованная земля ему не принадлежала.*⁷

Железная дорога потребовала стоимость, основанную на праве аренды четырёх арендованных участков, предположительно по более низкой цене, чем заявлял *Dresel*. *Dresel* потребовал стоимость, основанную на большей площади всех четырнадцати участков. Суд поддержал *Dresel* и присудил возмещение ущерба всему имуществу.

Dresel и многие последующие за ним дела установили, что единство владения не означает владения в чистом виде. Единство между двумя участками существует, даже если владелец не имеет одинакового количества или качества доли или имущества в каждом участке. Более того, во всех этих случаях текущее использование всей собственности рассматривается как фактор, контролирующий строгую интерпретацию единства правового титула.

Кроме того, *Dresel* установил, что текущее использование собственности было определяющим фактором. Он четко ранжировал три элемента более крупного участка в следующем порядке:

1. единство использования (наиболее важное),
2. единство владения (следующее по важности) и
3. смежность земли (наименее важное).

Действительно, *Dresel* и ее преемники являются разумным отражением того, как добровольные покупатели и добровольные продавцы функционируют на открытом рынке.

Единство использования

Ввиду его важности элемент единства использования при определении более крупного участка уже обсуждался. Однако некоторые дополнительные примеры прояснят современное правовое мышление.

Как подразумевалось ранее, принцип единства использования относится к комплексному, последовательному использованию двух участков, между которыми

*... должна существовать такая связь или отношение адаптации, удобства и фактического и постоянного использования между ними, чтобы разумно и по существу пользоваться полученной посылкой необходимо для того, чтобы пользоваться оставленной посылкой наиболее выгодным образом в том бизнесе, для которого она используется.*⁸

⁶ 110 III 89.

⁷ Id.

⁸ *Peck v. Superior Short Line R.R. Co.*, 31 N.W. 21i (Minn. 1887).

Частично, это определение аналогично определению наиболее эффективного использования в том смысле, что оно рассматривает текущее использование более крупного участка как разумное использование, которое поддерживает самую высокую текущую стоимость земли.

Возвращаясь к Рисунку 2, на котором показаны три участка в престижном районе, предположим, что эти три участка находятся в собственности трех отдельных лиц и что здания полностью амортизированы и находятся в плохом состоянии.

Владельцы соглашаются на долгосрочную аренду своих участков четвертому физическому лицу, которое желает построить высотное офисное здание. Как только договоры аренды подписаны, был создан более крупный участок, признающий наиболее эффективное использование собранной недвижимости в качестве офисного здания в рамках единой застройки.

Это становится очевидным, как только здание построено. Для широкой публики этот квартал теперь представляет собой единую собственность с одним зданием на нем. Присутствуют три элемента более крупного участка: земля является смежной, единство собственности создается за счет общего права аренды на три участка, и существует единство использования для одной цели. Хотя стоимость права аренды меньше, чем стоимость права собственности, это интерес к собственности. Изъятие одного из участков нанесло бы ущерб двум другим участкам, поскольку оставшиеся участки не смогли бы поддерживать высотное здание. Таким образом, стоимость каждого из лотов основана на стоимости сборки блока, а не на стоимости отдельных лотов.

ПОСЛЕДСТВИЯ ИГНОРИРОВАНИЯ БОЛЕЕ КРУПНОГО УЧАСТКА

Ранее мы заявляли, что судебные решения, основанные на теории более крупных участков, являются всего лишь отражением и признанием того, как функционирует свободный, открытый рынок. Чтобы продемонстрировать нелогичные последствия игнорирования более крупного участка, посмотрите, что произошло бы, если бы рынок или суды проигнорировали более крупные участки.

Игнорирование более крупного участка для снижения налогов

Предположим, что в центре города есть офисное здание в секционном квартале даунтауна. Если бы землевладелец мог игнорировать единство использования и права собственности и если бы он хотел снизить налоги на недвижимость, у него был бы сильный стимул владеть множеством небольших участков земли, а не большим участком земли.

Все владельцы недвижимости разделили бы свои большие земельные участки на множество небольших участков земли, зная, что стоимость каждого отдельного участка не выйдет за его законные границы и не распространится на более крупный участок. Следовательно, стоимость отдельных участков была бы очень мала или почти равна нулю, а налоги на имущество владельцев были бы снижены.

Не было бы необходимости делить весь большой участок на множество мелких кусочков; было бы достаточно вырезать несколько маленьких кусочков в ключевых местах из более крупного участка, создавая участок, который выглядит как швейцарский сыр и, следовательно, сам по себе непригодный для использования. Две огромные проблемы помешали бы этому произойти на рынке.

Первая и наиболее очевидная проблема заключается в том, что налоговые органы будут усиленно доказывать, что стоимость имущества должна определяться как для более крупного участка, а не как меньших по размеру; они, вероятно, выиграют в суде.

Вторая проблема заключается в том, что, хотя землевладелец желает снизить свои налоги, он желает максимизировать стоимость недвижимости, когда думает о продаже или аренде имущества. Владелец недвижимости, с одной стороны, оценивал бы недвижимость как единое целое для целей перепродажи или сдачи в аренду, а затем, с другой стороны, оценивал бы недвижимость небольшими частями для целей налогообложения недвижимости. Крайне противоречивый диапазон стоимости одного и того же объекта недвижимости, обе из которых были определены как справедливые рыночные стоимости, не мог бы быть принят судами.

Игнорирование более крупного участка при принудительных выкупах

На рынке довольно часто можно обнаружить, что несколько небольших участков земли были объединены в более крупный участок для строительства, скажем, торгового центра или офисного здания. Часто землевладелец не идет на расходы по объединению земли в единый более крупный участок.

Давайте теперь предположим, что выкупающий орган пожелал приобрести часть этой совокупности. Если бы выкупающий орган мог игнорировать принципы единства использования и единства титула, ему было бы выгодно приобрести небольшую часть самого маленького и наименее ценного участка в совокупности. Изъятие части, таким образом, снижает стоимость оставшейся части. Снизив стоимость участка, выкупающий орган может затем приступить к изъятию другой небольшой части этой совокупности по сниженной стоимости, что еще больше снизит стоимость оставшейся части. Выкупающий орган "мог бы продолжать отбирать мелкие кусочки, снижая стоимость будущих участков, до тех пор, пока он не приобретет достаточное количество отдельных кусочков в стратегических местах, чтобы сделать оставшуюся большую часть бесполезной. Землевладельцы "повсюду" оспорили бы такую практику как злоупотребление властью со стороны выкупающего органа. Это именно тот сценарий, для предотвращения которого была создана теория более крупных земельных участков.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Более крупный участок - это нечто большее, чем абстрактная теория, разработанная для использования в делах о принудительных выкупах; это отражение деятельности на открытом рынке между желающими покупателями и желающими продавцами, которую суды используют для урегулирования споров между нежелающими покупателями и продавцами, нежелающими этого делать. Оценщики и другие лица должны сознательно использовать теорию более крупных земельных участков вне рамок судов. Концепция более крупных земельных участков также применима к переговорам об аренде земли и должна быть частью рутинного анализа наиболее эффективного использования в каждом задании по оценке.