

МЕТОД ОСТАТКА. УЧЁТ ВНЕШНЕГО ОБЕСЦЕНЕНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЛЯ ЦЕЛИ ОСПАРИВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

*СЛУЦКИЙ А.А., к.т.н.,
Заместитель председателя комитета
по научным и методологическим вопросам
в оценочной деятельности
Союза саморегулируемых организаций оценщиков
(Национальное объединение)*

Введение

Метод остатка может рассматриваться как основной из общепринятых методов оценки земельных участков в условиях городской застройки и отсутствия предложений на продажу свободных от застройки земельных участков.

Помимо этого, оценку земельного участка методом остатка целесообразно объединять с методом выделения для оценки объекта капитального строительства (в ¹ эта совместная методология была названа «комбинированный метод остатка»). В условиях присутствия на рынке внешнего обесценения это даёт возможность не только корректно определять величину обесценения объекта капитального строительства по всем причинам (метод рыночной экстракции), но, что ещё более важно, фиксировать полное обесценение объекта капитального строительства по причине внешних факторов и переход внешнего обесценения на земельный участок тогда, когда объект капитального строительства перестаёт быть улучшением земельного участка и становится его ухудшением – ценообразующим фактором, снижающим рыночную стоимость земельного участка как вакантного (не застроенного).

Одним из применений комбинированного метода остатка является оценка для цели оспаривания кадастровой стоимости земельных участков и объектов капитального строительства.

Пункт 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» накладывает важные ограничения на процесс анализа наиболее эффективного использования при оценке рыночной стоимости для цели оспаривания кадастровой стоимости, которые имеют, как непосредственные, так и опосредованные последствия. Эти ограничения были рассмотрены нами в ². Там же мы схематически рассмотрели влияния внешнего обесценения на рыночную стоимость объектов капитального строительства и земельных участков в условиях ограничений, наложенных п. 20 ФСО № 7.

¹ Слущкий А.А. (2022), Комбинированный метод остатка. Часть 1. Общая методология, Теория, методология и практика оценки, 21.01.2022 <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-kombinirovannyj-metod-ostatka-chast-1-obshhaya-metodologiya/>

² Слущкий А.А. (2024), Метод остатка при оценке встроенно-пристроенных помещений и долей в праве собственности, приходящихся на встроенно — пристроенные помещения, для целей оспаривания кадастровой стоимости, Презентация выступления на Заседании Санкт – Петербургского Научно – Методического Совета по Оценке 14.02.2024, Теория, методология и практика оценки, 15.02.2024, <http://tmpo.ru/sluckij-a-a-metod-ostatka-pri-ocenke-vstroenno-pristroennyyh-pomeshhenij-i-dolej-v-prave-sobstvennosti-prihodjashixsya-na-vstroenno-pristroennye-pomeshheniya-dlya-celej-osparivaniya-kadastrovoj-s/>

Здесь мы более тщательно комментируем положения п. 20 ФСО № 7 и на практическом примере показываем влияние внешнего обесценения на величину рыночной стоимости трёх бизнес – центров класса А в центре Москвы, определяемую комбинированным методом остатка.

Комментарии к п. 20 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»

*«20. Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается **исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта**. При этом **застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования**».*

Внимательное прочтение п. 20 ФСО № 7 (особенно выделенной части текста) приводит к следующим выводам.

1. При оценке земельного участка не рассматриваются альтернативные фактическому (текущему) виды разрешённого использования. Например, если на земельном участке расположено офисное здание, то альтернативные основные виды разрешённого использования в данной градостроительной зоне – торговые объекты, гостиницы и т.д. – не рассматриваются.
2. Фактически, без проверки принимается, что фактическое использование земельного участка является его наиболее эффективным использованием как вакантного (свободного от застройки).
3. При этом в соответствии с одной из фундаментальных предпосылок оценки рыночной стоимости рыночная стоимость земельного участка всегда (вне зависимости от того застроен он или не застроен) равна его рыночной стоимости при наиболее эффективном использовании как вакантного, т.е. не зависит от фактического вида использования / не использования. Никаких ограничений или изменений в этом отношении п. 20 ФСО № 7 не содержит.
4. Однако, следует помнить, что рыночная стоимость вакантного земельного участка строго соответствует новому объекту капитального строительства, не имеющему никаких форм обесценения и идеально соответствующему земельному участку на дату оценки. При этом с момента сдачи объекта в эксплуатацию до даты оценки градостроительные ограничения в месте нахождения объекта оценки (этажность и плотность застройки и т.п.) могли измениться, что обязательно должно быть отражено в оценке.
5. При определении наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного варианты реконструкции существующего на нём объекта капитального строительства или его сноса (со строительством нового объекта капитального строительства или оставлении участка вакантным) не рассматриваются. Единственным вариантом использования объекта капитального строительства является продолжение его использования.

Необходимо отметить, что оценка в таких условиях вполне может соответствовать рыночным реалиям.

В частности, это всегда справедливо для объектов недвижимости с множественными владельцами (например, жилые дома), объектов – памятников культуры, а также всех объектов, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

Однако, в некоторых (и в настоящее время совсем не редких) случаях присутствия внешнего обесценения, которое может действовать очень локально, процесс оценки в таких условиях имеет очень существенные особенности. Примерами являются устаревшие здания в районах новой застройки, объекты коммерческой недвижимости в условиях избытка предложения или падения спроса на рынке и т.д. Тем не менее использование метода остатка для оценки рыночной стоимости земельных участков в сочетании с методом выделения для оценки объектов капитального строительства – методологии комбинированного метода остатка – позволяет в полной мере учесть все указанные особенности.

Задачи данной статьи

В данной статье мы рассмотрим очень характерный пример оценки рыночной стоимости трёх рядом расположенных бизнес – центров класса А в центре Москвы, имеющих в силу близости расположения одинаковую удельную рыночную стоимость земельных участков, но в тоже же время, несмотря на близкое расположение, очень разное внешнее обесценение как объектов капитального строительства, так и земельного участка.

Расположение и характеристики рассматриваемых бизнес – центров

Рассматриваемые здесь три бизнес – центра класса А расположены в центре Москвы между Бульварным и Садовым Кольцами. Совместное расположение бизнес – центров показано на Рис. 1.

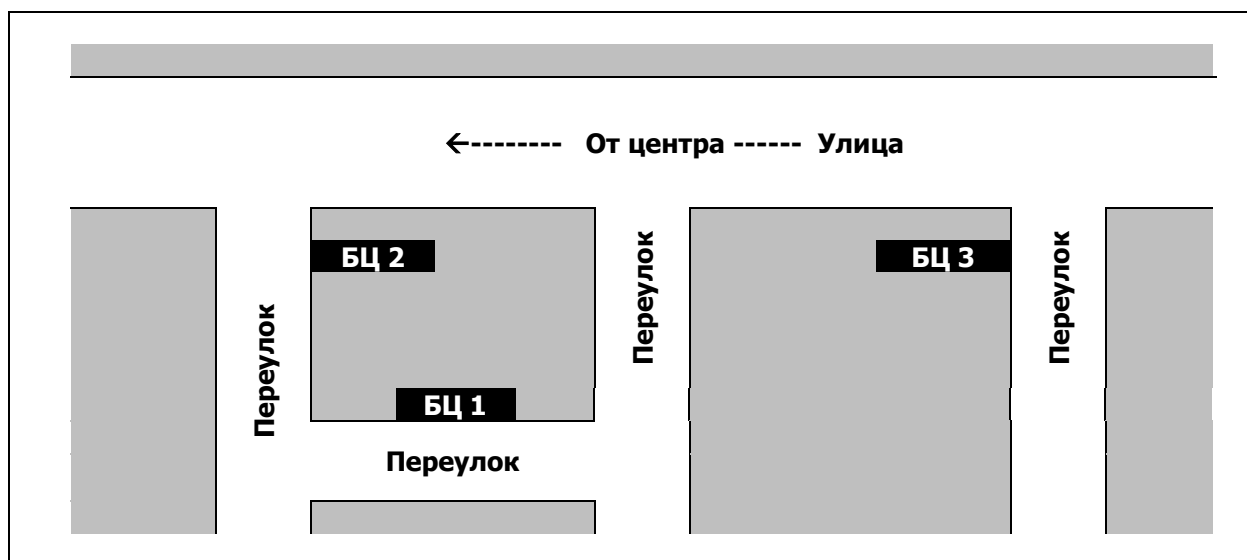


Рисунок 1. Совместное расположение бизнес – центров

Расстояние по прямой между БЦ 2 и БЦ 3, а также между БЦ 1 и БЦ 3 составляет около 600 м. Расстояние по прямой между БЦ 1 и БЦ 2 не превышает 400 м. Характеристики трёх рассматриваемых бизнес – центров показаны в Таблице 1.

Таблица 1. Характеристики трёх рассматриваемых бизнес – центров.

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
<i>Земельный участок</i>			
Категория	Земли населенных пунктов		
Вид разрешённого использования по ЕГРН	Для объектов общественно-делового назначения		
Текущее (фактическое) использование	Под бизнес – центром класса А		
Площадь, кв.м.	1 783	872	833
<i>Здание</i>			
Общая площадь, кв.м.	8 841	3 734	2 489
Год постройки	2007	2003	2005
Арендопригодная площадь, кв.м. (наземная часть)	5 894	1 867	2 074
Каркас	Монолитный		
Стены	Железобетонные Монолитные		
Этажей всего	6	4	6
Подвальных этажей	2	2	1
Паркинг	Подземный		
Число машиномест	87	38	16

Методология комбинированного метода остатка

Двухэтапная методология комбинированного метода остатка сводится к следующему.

1. Методом остатка определяется рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании как вакантного. Для этого
 - 1.1. Методами сравнительного и/или доходного подходов определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости состоящего из земельного участка и нового (не имеющего никаких обесценений) объекта капитального строительства, идеально соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного (не застроенного).
 - 1.2. Методами затратного подхода определяется рыночная стоимость нового (не имеющего никаких обесценений) объекта капитального строительства, идеально соответствующего наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного (не застроенного).
 - 1.3. Вычитанием из результата п. 1.1. результата п. 1.2 определяется рыночная стоимость земельного участка при его наиболее эффективном использовании как вакантного.
2. Методом выделения определяется рыночная стоимость фактического объекта капитального строительства. Для этого
 - 2.1. Методами сравнительного и/или доходного подходов определяется рыночная стоимость единого объекта недвижимости состоящего из земельного участка и фактического объекта капитального строительства.
 - 2.2. Вычитанием из результата п. 2.1. результата п. 1.3. определяется рыночная стоимость фактического объекта капитального строительства, учитывающая обесценение по всем причинам.

Особенности определения рыночных стоимостей земельного участка и объекта капитального строительства, не являющегося улучшением земельного участка как вакантного будет рассмотрена далее специально.

Определение рыночной стоимости новых идеальных идеального бизнес – центров. Метод прямой капитализации

Обоснование метода оценки

Анализ рынка в сегменте бизнес – центров класса А в рассматриваемой локации показывает значительное завышение запрашиваемых удельных цен продаж относительно запрашиваемых ставок аренды, проявляющееся в ставках капитализации, которые во многих случаях существенно (в два и более раз) ниже рыночного уровня (в среднем 0,10 отн. ед. на дату исследования).

Соответственно, в таких условиях использование сравнительного подхода не может дать достоверный результат, а наиболее применимым методом оценки является метод прямой капитализации.

Определение чистого операционного дохода новых идеальных бизнес – центров

Чистый операционный доход бизнес – центра определяется как сумма чистых операционных доходов от аренды офисов – наземная часть, и паркинга – подземная часть.

Процесс и результаты определения составляющих чистых операционных доходов бизнес - центров показаны в Табл. 2 и 3.

Таблица 2. Определение чистых операционных доходов бизнес – центров от аренды офисов

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м./год	92 500	69 333	32 600
<i>умножить</i>			
Корректировка на НДС, отн. ед.	0,83	1,00	1,00
<i>умножить</i>			
Корректировка на эксплуатационные расходы, отн. ед.	1,00	1,00	0,80
<i>умножить</i>			
Корректировка на коммунальные платежи, отн. ед.	1,00		
<i>равно</i>			
Чистая запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	77 083	69 333	26 080
<i>умножить</i>			
Корректировка на торг, отн. ед.	0,85		
<i>равно</i>			
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	65 521	58 933	22 168

<i>умножить</i>			
Корректировка на заполненность, отн. ед. *)	1,00		
<i>равно</i>			
Удельный чистый операционный доход от аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	65 521	58 933	22 168
<i>умножить</i>			
Арендопригодная площадь, кв.м.	5 894	1 867	2 074
<i>равно</i>			
Чистый операционный доход от аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	386 179 792	110 028 004	45 980 127

***) Примечание.** Поскольку речь идёт о новом идеальном бизнес - центре, а не о фактическом бизнес – центре, соответствующем рыночной ситуации, заполненность бизнес – центра принимается равной 100%.

Как видно из Табл. 2, удельный чистый операционный доход от аренды офисов в бизнес – центрах БЦ 1 и БЦ 3 различается почти в три раза.

При этом данные анализа рынка позволяет заключить, что

1. запрашиваемые ставки аренды в БЦ 1 являются максимальными для бизнес – центров класса А в данной локации, при этом в данной локации имеются ещё два бизнес – центра класса А, имеющие такие же высокие ставки аренды;
2. запрашиваемые ставки аренды в БЦ 2 соответствуют верху интервала запрашиваемых ставок аренды бизнес - центров класса В+ в данной локации, при этом в данной локации имеются ещё несколько бизнес центров класса А, имеющие примерно такие же ставки аренды;
3. интервалы запрашиваемых ставок аренды в бизнес – центрах А и В+ сильно пересекаются;
4. запрашиваемые ставки аренды в БЦ 3 соответствуют средней части интервала запрашиваемых ставок аренды бизнес - центров класса В в данной локации, при этом в данной локации имеются ещё несколько бизнес центров класса А, имеющие примерно такие же ставки аренды;
5. интервалы запрашиваемых ставок аренды в бизнес – центрах В+ и В сильно пересекаются.

Соответственно, можно говорить о рыночно вынужденном снижении ставок аренды в бизнес – центрах А и В+ до уровня, соответствующего бизнес – центрам более низкого (в том числе существенно более низкого) класса. Такая ситуация не может рассматриваться, как нормальная, и может быть объяснена только влиянием внешних экономических факторов. При этом по опыту автора в данной локации такая ситуация имеет место уже на протяжении минимум пяти последних лет.

Таблица 3. Определение чистых операционных доходов бизнес – центров от аренды паркинга

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Фактическая арендная плата, руб./мес/м.место, не включая НДС	30 000		
<i>умножить</i>			

Корректировка на эксплуатационные расходы и коммунальные платежи расходы, отн. ед.	0,80		
<i>равно</i>			
Чистая арендная плата, руб./мес./м.место, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	24 000		
<i>умножить</i>			
Число месяцев в году	12		
<i>равно</i>			
Чистая арендная плата в год, руб./год/м.место, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	288 000		
<i>умножить</i>			
Количество машиномест, шт.	87	38	16
<i>равно</i>			
Чистый операционный доход от паркинга, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	25 056 000	10 944 000	4 608 000

Примечание. Заполняемость паркинга принята равной 100% по причинам, указанным ранее.

Определение рыночной стоимости единых объектов недвижимости – новых идеальных бизнес - центров

Процесс и результаты определения рыночной стоимости единых объектов недвижимости – новых идеальных бизнес - центров показан в Табл. 4.

Таблица 4. Процесс и результаты определения рыночной стоимости единых объектов недвижимости – новых идеальных бизнес центров

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Чистый операционный доход от аренды, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	386 179 792	110 028 004	45 980 127
<i>плюс</i>			
Чистый операционный доход от паркинга, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	25 056 000	10 944 000	4 608 000
<i>равно</i>			
Совокупный чистый операционный доход бизнес - центра, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	411 235 792	120 972 004	50 588 127
<i>разделить</i>			
Ставка капитализации, отн. ед. в год	0,10		
<i>равно</i>			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб., не включая НДС	4 112 357 917	1 209 720 044	505 881 267
<i>разделить</i>			
Общая площадь здания бизнес - центра, кв.м.	8 841	3 734	2 489
<i>равно</i>			

Удельная рыночная стоимость единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб./кв.м. здания бизнес - центра, не включая НДС	465 146	323 974	203 247
---	---------	---------	---------

Как видно из Табл. 4, разница в удельных чистых операционных доходах бизнес – центров приводит к существенно разной рыночной стоимости единых объектов недвижимости, отнесённой на площадь здания.

Определение рыночной стоимости зданий новых бизнес – центров класса А затратным подходом

Процесс и результаты определения рыночной стоимости новых бизнес – центров затратным подходом показан в Табл. 5

Таблица 5. Определение рыночной стоимости новых бизнес – центров затратным подходом

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Удельные затраты строительства бизнес – центра класса А в Москве, руб./кв.м., не включая НДС ³	115 000		
<i>умножить</i>			
Общая площадь, кв.м.	8 841	3 734	2 489
<i>равно</i>			
Затраты строительства нового здания бизнес – центра класса А, руб., не включая НДС	1 016 715 000	429 410 000	286 235 000
Предпринимательский стимул = Прибыль предпринимателя (Москва), отн. ед. в год ⁴	0,37		
<i>умножить</i>			
Нормативный срок строительства, лет ⁵	2,75	2,42	2,42
<i>равно</i>			
Предпринимательский стимул = Прибыль предпринимателя за срок строительства, отн. ед.	1,02	0,89	0,89
<i>плюс</i>	1,00		

³ Источник: Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. (2024), Затраты на строительство бизнес – центров в конце 2023 года (Сравнительный подход к затратному подходу), Теория, методология и практика оценки, 19.02.2024, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-sluckaya-i-a-zatraty-na-stroitelstvo-biznes-centrov-v-konce-2023-goda-sravnitelnyj-podxod-k-zatratnomu-podxodu/>

⁴ Методология определения предпринимательского стимула, прибыли предпринимателя и их численных значений для Москвы см. в Слуцкий А.А. (2023), Прибыль предпринимателя и предпринимательский стимул, Вопросы оценки, № 3, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-pribyl-predprinimatelja-i-predprinimatelskij-stimul-2/>, 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, <http://tmpo.su/sluckij-a-a-issledovanie-pribyli-predprinimatelja-i-vneshnego-obesceneniya-na-rynke-stroitelstva-massovogo-zhilya-na-territorii-rossijskoj-federacii/>

⁵ 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>равно</i>			
Коэффициент прибыли предпринимателя (1 + Прибыль предпринимателя за срок строительства) за срок строительства, отн. ед.	2,02	1,89	1,89
<i>умножить</i>			
Затраты строительства нового здания бизнес – центра класса А, руб., не включая НДС	1 016 715 000	429 410 000	286 235 000
<i>равно</i>			
Рыночная стоимость нового здания бизнес – центра класса А, руб., не включая НДС	2 051 222 513	813 374 108	542 176 796

Полученные результаты соответствуют рыночным стоимостям новых бизнес – центров класса А, не имеющих никаких обесценений, идеально соответствующих наиболее эффективному использованию земельных участков под размещение бизнес – центра класса А в Москве.

Определение рыночной стоимости земельных участков

Процесс и результаты определения рыночной стоимости земельных участков под размещение бизнес – центра класса А в Москве в рассматриваемой локации показан в Табл. 6.

Таблица 6. Определение рыночной стоимости земельных участков

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб., не включая НДС	4 112 357 917	1 209 720 044	505 881 267
Рыночная стоимость нового здания бизнес – центра, руб., не включая НДС	2 051 222 513	813 374 108	542 176 796
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	2 061 135 404	396 345 935	-36 295 529
Площадь земельного участка, кв.м.	1 783	872	833
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	1 155 993	454 525	- 43 572
Примечание	достоверный результат	результаты, вводящие в заблуждение	

Как видно из Табл. 6, полученные значения удельных рыночных стоимостей земельных участков под тремя рассматриваемыми бизнес – центрами резко различаются.

При этом удельная рыночная стоимость земельного участка БЦ 1, имеющего максимальные ставки аренды и удельную рыночную стоимость как единый объект недвижимости из трёх бизнес – центров максимальна, а удельная рыночная стоимость земельного участка БЦ 3, имеющего минимальные ставки аренды и удельную рыночную стоимость как единый объект недвижимости из трёх бизнес – центров минимальна и вообще отрицательна.

Обычно отрицательное значение рыночной стоимости земельного участка, полученное методом остатка трактуется как наличие внешнего обесценения. И это и в самом деле так.

Однако, распределение рыночной стоимости единого объекта недвижимости между землёй и зданием в условиях присутствия внешнего обесценения имеет ряд особенностей.

Прежде всего надо иметь в виду, что удельная рыночная стоимость земельных участков, имеющих одинаковое наиболее эффективное использование, как вакантных, расположенных поблизости друг от друга (см. Рис. 1) в нормальной ситуации (без присутствия негативных факторов поблизости от какого-то отдельного земельного участка, снижающих его стоимость, что в данном случае не имеет места) является одинаковой.

Кроме того, конкретному наиболее эффективному использованию (в данном случае – размещение бизнес – центра) соответствует максимальная из возможных удельных рыночных стоимостей.

В этих условиях

1. максимальную удельную рыночную стоимость из рассматриваемых бизнес – центров имеет земельный участок БЦ 1, соответственно именно такова удельная рыночная стоимость земельных участков при их наиболее эффективном использовании как вакантных под размещение бизнес – центра класса А;
2. удельная рыночная стоимость земельных участков под близко расположенными бизнес – центрами БЦ 2 и БЦ 3 должна быть такая же, как удельная рыночная стоимость земельного участка БЦ 1;
3. результат оценки удельной рыночной стоимости земельного участка БЦ 1, полученный методом остатка в Табл. 6, является достоверным;
4. результаты оценки удельных рыночных стоимостей земельных участков БЦ 2 и БЦ 3, полученные методом остатка в Табл. 6, не являются достоверными, а, напротив, являются вводящими в заблуждение;
5. достоверные результаты оценки удельных рыночных стоимостей земельных участков БЦ 2 и БЦ 3 должны быть получены умножением удельной рыночной стоимости земельных участков при их наиболее эффективном использовании как вакантных под размещение бизнес – центра класса А, равной удельной рыночной стоимости земельного участка БЦ 1, на площади земельных участков БЦ 2 и БЦ 3, что показано в Табл. 7.

Таблица 7. Определение рыночной стоимости земельных участков

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Удельная рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	1 155 993		
<i>умножить</i>			
Площадь земельного участка, кв.м.	1 783	872	833
<i>равно</i>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	2 061 135 404	1 008 025 840	962 942 115

Определение рыночной стоимости фактических единых объектов недвижимости – бизнес - центров

Определение рыночной стоимости фактических единых объектов недвижимости – бизнес – центров практически идентична процессу определения рыночной стоимости идеальных единых объектов недвижимости – бизнес – центров за тем исключением, что в данном случае используется рыночная норма вакансий. Это процесс показан в Табл. 8 и 9.

**Таблица 8. Определение чистых операционных доходов фактических
единых объектов недвижимости – бизнес – центров**

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м./год	92 500	69 333	32 600
<i>умножить</i>			
Корректировка на НДС, отн. ед.	0,83	1,00	1,00
<i>умножить</i>			
Корректировка на эксплуатационные расходы, отн. ед.	1,00	1,00	0,80
<i>умножить</i>			
Корректировка на коммунальные платежи, отн. ед.	1,00		
<i>равно</i>			
Чистая запрашиваемая ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	77 083	69 333	26 080
<i>умножить</i>			
Корректировка на торг, отн. ед.	0,85		
<i>равно</i>			
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	65 521	58 933	22 168
<i>умножить</i>			
Корректировка на заполненность, отн. ед. *)	0,918		
<i>равно</i>			
Удельный чистый операционный доход от аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	60 148	54 101	20 350
<i>умножить</i>			
Арендопригодная площадь, кв.м.	5 894	1 867	2 074
<i>равно</i>			
Чистый операционный доход от аренды, руб./кв.м./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	354 513 049	101 005 708	42 209 756

*) **Примечание.** Поскольку речь идёт о фактическом бизнес - центре, а не об идеальном бизнес – центре, заполненность бизнес – центра принимается равной среднерыночной.

**Таблица 9. Определение рыночной стоимости фактических единых
объектов недвижимости – бизнес – центров**

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Чистый операционный доход от аренды, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	354 513 049	101 005 708	42 209 756
<i>плюс</i>			
Чистый операционный доход от паркинга, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи *)	25 056 000	10 944 000	4 608 000

<i>равно</i>			
Совокупный чистый операционный доход бизнес - центра, руб./год, не включая НДС, эксплуатационные расходы и коммунальные платежи	379 569 049	111 949 708	46 817 756
<i>разделить</i>			
Ставка капитализации, отн. ед. в год	0,10		
<i>равно</i>			
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб., не включая НДС	3 795 690 488	1 119 497 080	468 177 563
<i>разделить</i>			
Общая площадь здания бизнес - центра, кв.м.	8 841	3 734	2 489
<i>равно</i>			
Удельная рыночная стоимость единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб./кв.м. здания бизнес - центра, не включая НДС	429 328	299 812	188 099

*) **Примечание.** Чистый операционный доход от паркинга принят соответствующим его 100%-ной заполняемости.

Определение рыночной стоимости фактического здания бизнес – центра

Процесс определения рыночной стоимости фактических зданий бизнес – центров показан в Табл. 10.

Таблица 10. Определение рыночной стоимости фактических зданий бизнес – центров

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Рыночная стоимость фактического единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб., не включая НДС	3 795 690 488	1 119 497 080	468 177 563
<i>минус</i>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	2 061 135 404	1 008 025 840	962 942 115
<i>равно</i>			
Рыночная стоимость фактического здания бизнес - центра, руб., не включая НДС	1 734 555 083	111 471 240	- 494 764 553
Примечание	достоверные результаты		результат, вводящий в заблуждение

Как видно из Табл. 10, корректный учёт рыночной стоимости земельного участка привёл к отрицательной рыночной стоимости здания БЦ 3, что является парадоксальным результатом – рыночная стоимость, как хотя и наиболее вероятная, но цена сделки купли - продажи, не может быть отрицательной, поскольку в этой сделке платёж от продавца покупателю исключается в силу здравого смысла.

Соответственно, зданию БЦ 3 должна быть присвоена минимально возможная рыночная стоимость, равная 1 рублю, не включая НДС, а оставшаяся отрицательная величина должна рассматриваться как внешнее обесценение земельного участка,

обусловленная присутствием на нём несоответствующего наиболее эффективному использованию как вакантного и как застроенного объекта капитального строительства - в этом случае объект капитального строительства представляет собой не улучшение, а ухудшение земельного участка.

С учётом этого достоверная оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости – трёх бизнес – центров, а также её распределение на две составляющие – земельный участок и здание – даёт результаты, показанные в Табл. 11.

Таблица 11. Достоверная оценка рыночной стоимости единых объектов недвижимости – трёх бизнес – центров, а также её распределение на две составляющие – земельный участок и здание при оценке с учётом ограничений, налагаемых п. 20 ФСО № 7

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (бизнес – центра), руб., не включая НДС	3 795 690 488	1 119 497 080	468 177 563
<i>минус</i>			
Рыночная стоимость земельного участка, руб./кв.м.	2 061 135 404	1 008 025 840	468 177 562
<i>равно</i>			
Рыночная стоимость фактического здания бизнес - центра, руб., не включая НДС	1 734 555 083	111 471 240	1
Доля земельного участка в рыночной стоимости фактического бизнес - центра	54%	90%	100%
Доля фактического здания бизнес - центра в рыночной стоимости фактического бизнес - центра	46%	10%	0%

Как следует из Табл. 11 в данном случае доли земли в рыночной стоимости единых объектов недвижимости, расположенных поблизости друг от друга, колоссально различаются – если для БЦ 1, который полностью соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как вакантного, эта доля превышает 50%, что является нормальным для центра Москвы, то для БЦ 3, здание которого является ухудшением земельного участка, эта доля составляет 100%.

Это указывает на категорическую недопустимость применения в оценке неких «типичных» значений доли земли в рыночной стоимости единых объектов недвижимости, что на практике повсеместно имеет место при использовании всевозможных «справочников», «сборников» и т.п. источников псевдорыночной информации.

Обесценения земельных зданий и земельных участков бизнес – центров по всем причинам – метод рыночной экстракции

Полученные данные позволяют определить обесценения зданий и земельных участков бизнес – центров по всем причинам методом рыночной экстракции. Это процесс показан в Табл. 12.

Таблица 12. Обесценения земельных зданий и земельных участков бизнес – центров по всем причинам – метод рыночной экстракции

	БЦ 1	БЦ 2	БЦ 3
Объекты капитального строительства			
Рыночная стоимость нового здания бизнес - центра, руб., не включая НДС	2 051 222 513	813 374 108	542 176 796
<i>минус</i>			
Рыночная стоимость фактического здания бизнес - центра, руб., не включая НДС	1 734 555 083	111 471 240	1
<i>равно</i>			
Обесценение фактического здания бизнес - центра по всем причинам, руб., не включая НДС	316 667 430	701 902 868	542 176 795
<i>разделить</i>			
Рыночная стоимость нового здания бизнес - центра, руб., не включая НДС	2 051 222 513	813 374 108	542 176 796
<i>равно</i>			
Обесценение фактического здания бизнес - центра по всем причинам, %	15%	86%	100%
Земельные участки			
Рыночная стоимость земельного участка при НЭИ как вакантного, руб.	2 061 135 404	1 008 025 840	962 942 115
<i>минус</i>			
Рыночная стоимость земельного участка как застроенного, руб.	2 061 135 404	1 008 025 840	468 177 562
<i>равно</i>			
Внешнее обесценение земельного участка, руб.	-	-	494 764 554
<i>разделить</i>			
Рыночная стоимость земельного участка при НЭИ как вакантного, руб.	2 061 135 404	1 008 025 840	962 942 115
<i>равно</i>			
Внешнее обесценение земельного участка по причине размещения на нём не соответствующего здания, %	0%	0%	51%

Результаты, показанные в Табл. 12, позволяют сделать следующие выводы.

- Здания всех трёх бизнес – центров имеют обесценения разной степени, при этом с учётом их относительно небольшого срока жизни, а также высокого класса бизнес - центров (А), предусматривающего высокие стандарты технического обслуживания, не имеется оснований относить наблюдаемое обесценение на счёт функциональной и физической форм.
- Обесценение здания БЦ 1 связано исключительно с рыночной нормой вакантности, принятой в расчёте.
- Следовательно, наблюдаемое обесценение зданий бизнес – центров можно с разумной степенью достоверности отнести на счёт внешней формы обесценения. Факты, позволяющие утверждать иное, попросту отсутствуют.
- Обесценение земельного участка наблюдается только у БЦ 3, причём это факт обусловлен тем, что здание – фактор, являющийся внешним по отношению к земельному участку - фактически представляет собой не улучшение, а ухудшение земельного участка.
- Этот факт противоречит принятому в оценке рыночной стоимости земельных участков положению о том, что земельные участки не могут иметь никаких форм обесценения. Однако, это утверждение соответствует общепринятой методологии оценки рыночной стоимости земельного участка, основанной на его

наиболее эффективном использовании как вакантного, в то время как выше мы рассматривали оценку в условиях ограничений, наложенных п. 20 ФСО № 7, а именно – не проводили анализ наиболее эффективного использования земельного участка

- как вакантного для альтернативного использования под комплекс элитных апартаментов гостиничного типа ⁶, удельные цены предложения на продажу которых в состоянии «с отделкой» в данной локации находятся в интервале от 1 000 000 руб./кв.м. до 2 000 000 руб./кв.м.;
- как застроенного в виде вариантов, альтернативных продолжению существующего использования - реконструкции существующего здания под комплекс элитных апартаментов или его сноса с последующим строительством комплекса элитных апартаментов.

Полностью анализ наиболее эффективного использования в условиях отсутствия ограничений, налагаемых п. 20 ФСО № 7 рассмотрен в ⁷ для случая оценки рыночной стоимости бизнес – центра класса В.

Применительно к данному случаю укажем только, что согласно проведённой оценке (здесь не приводится) в варианте сноса здания БЦ 3 (которое является ухудшением земельного участка) рыночная стоимость только его земельного участка как вакантного превысит в два раза рыночную стоимость единого объекта недвижимости БЦ 3, определённую выше, по причине устранения источника внешнего обесценения земельного участка (здания) ⁸.

Полная бесперспективность применения затратного подхода для оценки рыночной стоимости зданий и метода распределения для оценки рыночной стоимости земельных участков в оценке для оспаривания кадастровой стоимости

Полученные здесь результаты полностью объективно и убедительно демонстрируют полную бесперспективность использования затратного подхода для оценки рыночной стоимости зданий и метода распределения для оценки рыночной стоимости земельных участков.

Как показано выше, в текущих рыночных условиях внешнее обесценение зданий действует очень локально – очень сильная разница имеет место даже для близко расположенных объектов - и в условиях ограничений, налагаемых п. 20 ФСО № 7, может распространяться не только на здания, но и на земельный участок.

Абсолютно очевидно, что в таких условиях невозможно выработать некоторые общие представления о наличии/отсутствии внешнего обесценения у конкретного здания, что полностью отрицает саму возможность наличия некоей «типичной»

⁶ Строительство гостиниц, наряду с офисами, является одним из основных видов разрешённого использования земельных участков в данной градостроительной зоне, т.е. с является разумно вероятным юридически допустимым видом использования

⁷ Слуцкий А.А. (2022), Анализ наиболее эффективного использования предмета ипотеки для оценки рыночной стоимости. Часть 1, Банковское кредитование, № 6 (106) \ 2022; Слуцкий А.А. (2023), Анализ наиболее эффективного использования предмета ипотеки для оценки рыночной стоимости. Часть 2, Банковское кредитование, № 1 (107) \ 2023

⁸ При этом говорить о внешнем обесценении земельного участка уже не представляется возможным, поскольку воздействие негативного внешнего фактора – здания – на рыночную стоимость земельного участка устраняется незначительной (в несколько процентов от рыночной стоимости земельного участка) корректировкой в размере затрат на его снос.

доли земли в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Получение достоверного результата оценки таким образом абсолютно исключено.

Заключение

С учётом сказанного выше можно утверждать, что получение достоверного результата оценки рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости в условиях плотной городской застройки и отсутствия предложений о продажах вакантных земельных участков возможно только в процессе тщательного рассмотрения индивидуальных особенностей функционирования объекта оценки.

С учётом того, что использование затратного подхода для оценки объектов капитального строительства и метода распределения для оценки рыночной стоимости земельных участков наиболее просто и доступно для потребителя это достигается с использованием методологии комбинированного метода остатка, которая в настоящее время разработана достаточно полно.

Дополнительно особо отметим, что невзирая на то, что оспаривание кадастровой стоимости производится отдельно для земельных участков и объектов капитального строительства, вне зависимости от того, кадастровая стоимость какого из двух компонентов единого объекта недвижимости оспаривается, обязательной оценке на одну дату подлежат оба компонента. Это обусловлено тем, что только в этом случае возможно зафиксировать эффект полного обесценения здания и наличия внешнего обесценения земельного участка.