

ОПУБЛИКОВАНО:

1. Козлов В.В., Козлова Е.В. Синергия «земля + здание + местоположение» // «Вопросы оценки», 2007, № 3, с. 53-61. – М.: РОО.

На основании принципа зависимости рыночная стоимость объекта недвижимости - "земля + здание" - больше, чем сумма стоимостей составляющих элементов в отдельности. Эта рыночная надбавка за синергию обусловлена влиянием на стоимость объекта недвижимости: а) бизнеса, связанного со зданием (фактор "вид использования"), б) окружающей среды (фактор "местоположение")...

Козлов В.В., Козлова Е.В.
ООО «Центр оценки» (г. Самара)

СИНЕРГИЯ "ЗЕМЛЯ + ЗДАНИЕ + МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ"

На основании принципа зависимости рыночная стоимость объекта недвижимости - "земля + здание"¹ - больше, чем сумма стоимостей составляющих элементов в отдельности. Эта рыночная надбавка за синергию обусловлена влиянием на стоимость объекта недвижимости: а) бизнеса, связанного со зданием (фактор "вид использования"), б) окружающей среды (фактор "местоположение").

Здание является активным элементом бизнеса, земле же отводится пассивная роль сопро-вождения бизнеса. Тем не менее, являясь одним из элементов бизнеса, без которого коммерче-ское использование здания невозможно, земля претендует на пропорциональную долю при-были. Доля прибыли, приходящаяся на землю, зависит от эффективности бизнеса в целом – чем больший доход приносит здание (включая эффективное использование окружающей сре-ды), тем дороже как само здание, так и земля под ним. Зависимость стоимости земли от вида ее использования заложена и на законодательном уровне в виде кадастровой стоимости и в виде различных арендных ставок землепользования (см. рис. 1 и 2).

При использовании метода выделения для определения стоимости земли из общей стои-мости объекта недвижимости вычитаются только затраты на строительство здания, аналогич-ного объекту оценки, с учетом износа. Таким образом, дополнительную стоимость синерге-тического эффекта полностью относят на земельный участок. При этом, кроме завышения стоимости земли, возникают проблемы, связанные с корректным разделением стоимости объ-екта недвижимости на стоимость здания и стоимость земельного участка под ним, например:

1) выделение (определение) НДС объекта недвижимости (совершение сделок с земельными участками не облагается НДС – НК РФ, ст. 146, п.2, п/п 6 – а на здание действие НДС распро-страняется);

2) выделение стоимости здания для целей страхования (земля не страхуется) и др.

В настоящей статье мы сделали попытку оценки стоимости синергетического эффекта от комплекса "земля + здание(бизнес) + местоположение" и корректного распределения стоимо-сти объекта недвижимости между его элементами: зданием и землей.

1. Права на землю

Рассмотрим стоимость прав на землю в ракурсе нормативных актов г. Самары и Самар-ской области применительно к торговому центру (ТЦ), расположенному в Октябрьском рай-оне г. Самары.

Земельный налог² (Пост. Самарской гор. Думы «Об установлении земельного налога» № 188 от 24.11.2005): $H_{зем} = 0,005 \times C_{кад.}$ (0,5 % от кадастровой стоимости за ед. площади).

Арендная плата² (Пост. Главы города «Об утверждении методики определения размера арендной платы за земельные участки в г. Самаре» № 2988 от 08.11.2005): $A_n = K_{Ар} \times C_{кад} \times S$, где $K_{Ар} = K_{арендатора} \times K_{престижности} \times K_{вида использования} \times K_{инфляции}$. Рассмотрим пример с торго-вым центром, находящимся в Октябрьском районе г. Самара: $K_{ар-тора} = 1$ (прочие юридические лица); $K_{престиж.} = 0,5$ (Октябрьский р-н); $K_{вида исполь.} = 0,08$ (магазин, торговый центр); $K_{инфл.} =$

¹ Здесь и далее под "зданием" мы понимаем строение, сооружение и т.п. улучшение, а под термином "земля" – земельный участок, равный площади застройки и соответствующий принятым нормам и правилам застройки.

² Статус 2006 года.

$1,1 (2004г.) \times 1,1 (2005г.) = 1,21$. $A_n = 1 \times 0,5 \times 0,08 \times 1,21 \times C_{кад} \times S$ или $A_n = 0,0484 \times C_{кад}$ (в год за единицу площади: $S = 1 м^2$).

Выкупная стоимость земельного участка² Закон Самарской обл. «О земле» № 94-ГД от 11.03.2005): $C_{вык.} = 12 \times$ ставка земельного налога за ед. площади. $C_{вык.} = 12 \times 0,005 \times C_{кад} = 0,06 \times C_{кад}$ (за единицу площади). $C_{кад} = 7,22$ тыс. руб. за кв. м. земли – Октябрьский р-н г. Самара.

Стоимость прав аренды и прав собственности земельного участка в долях кадастровой стоимости (Скад = 1)

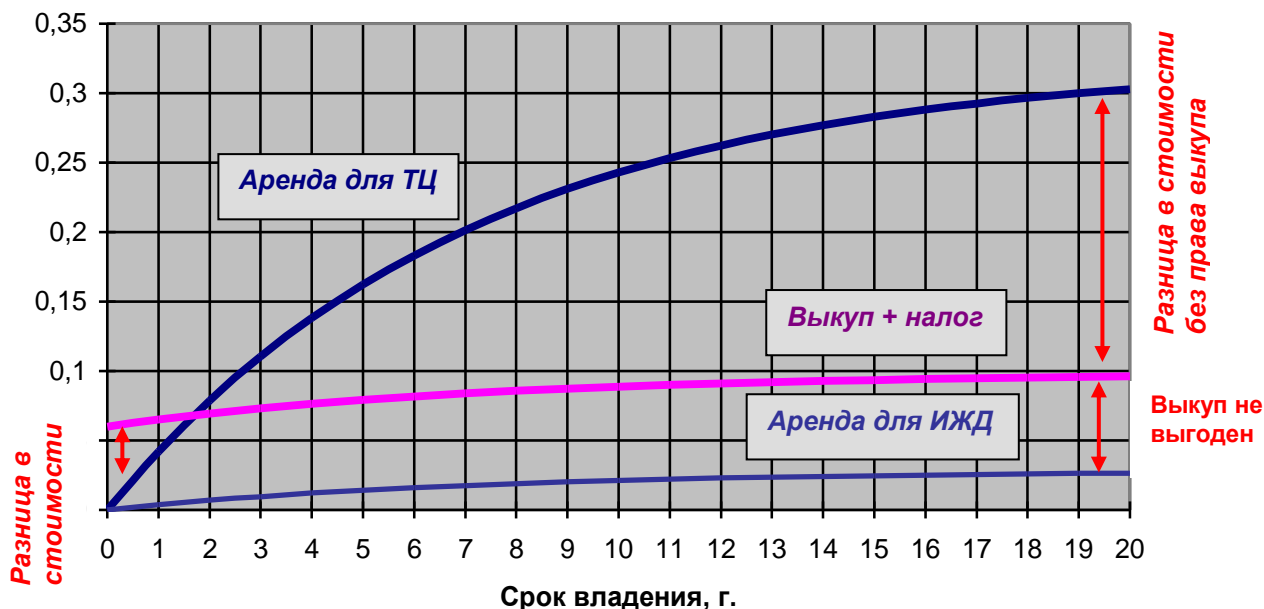


Рисунок 1.

Определим разницу между стоимостью полных *прав собственности* на землю и стоимостью *долгосрочного права аренды* земельного участка применительно к торговому центру, расположенному в Октябрьском районе г. Самары. Рыночная стоимость земельного участка под ТЦ, полученная методом выделения, составляет **~42.400 руб./кв.м.** Выкупная стоимость земельного участка составляет 6 % от кадастровой стоимости или 433 руб./кв.м. С учетом земельного налога в аспекте долгосрочного владения земельным участком за право собственности необходимо заплатить ~10 % от кадастровой стоимости (рис. 1) или **~720 руб./кв.м.**, что составляет всего 1,7 % от рыночной стоимости. Долгосрочное право аренды земельного участка под ТЦ составляет ~30 % от кадастровой стоимости или **~2.200 руб./кв.м.** (5,2 % от рыночной стоимости). Учитывая, что разница между выкупной стоимостью и стоимостью долгосрочного права аренды, равная ~3,5 % (а при уменьшении срока аренды она еще меньше), находится в пределах флуктуации цен на рынке, оценщики порой даже не вводят корректировку по стоимости прав на землю, тем более, что в офертах эти права часто и не указываются.

Между тем, аренда земельного участка может быть как более выгодной по сравнению с выкупом (см. график для индивидуальной жилой застройкой (ИЖД) на рис. 2 – стоимость долгосрочного права аренды составляет менее 3 % от кадастровой стоимости), так и не выгодной вследствие высоких арендных ставок для отдельных видов использования земли.

Наиболее высокие арендные ставки для рекламных сооружений, зрелищно-развлекательных организаций и банков, затем идут предприятия связи, торговые центры, промышленные объекты, сфера обслуживания и т.д. - по уменьшению поправочного коэффициента на вид использования - до ГСК и жилой застройки. Соответственно, преимущество затрат на выкуп земли в собственность наступает через 1 и более лет в зависимости от вида использования земельного участка. Для таких объектов как ГСК и жилые дома вообще выгоднее сохранить право аренды, т.к. затраты на выкуп земли не окупаются.

**Стоимость прав аренды и прав собственности
земельного участка в долях кадастровой стоимости
(Склад = 1)**

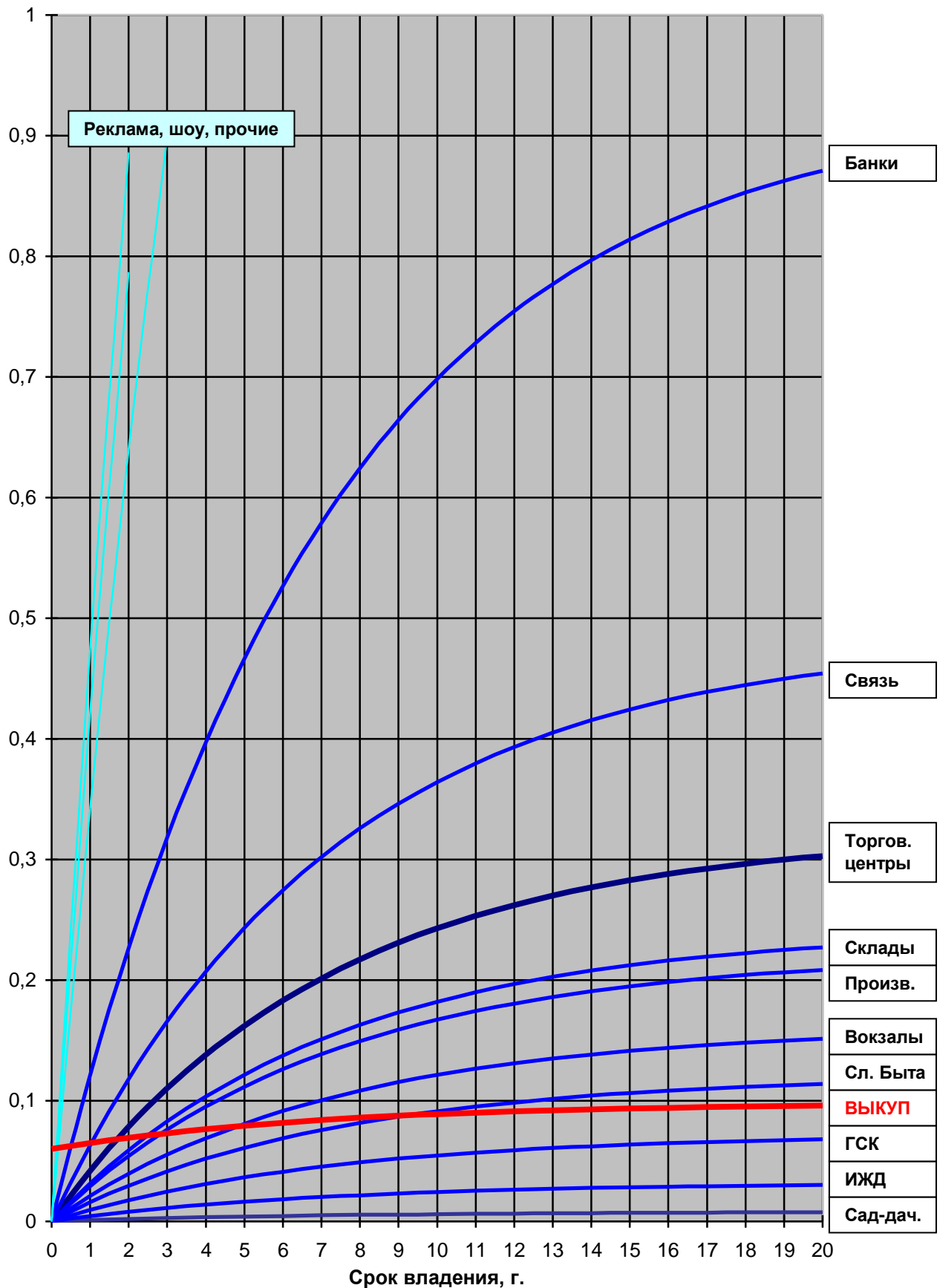


Рисунок 2.

2. Оценка синергии

Алгоритм оценки рыночной стоимости земельного участка *методом выделения* выглядит следующим образом:

"Метод предполагает следующую последовательность действий:

определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;

определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

$$(C_{зем}^{выд} = C_{недв} - C_{зд}^{УСП}).$$

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей".³ (C_{зд}^{УСП}).

Нетрудно видеть, что рыночная надбавка за синергию при таком подходе целиком относится к стоимости земельного участка, т.е. выделенная стоимость прав на земельный участок

($C_{зем}^{выд}$) включает в себя суммарную стоимость синергии "земля + здание(вид использования) +

местоположение" - S_{Σ} : $C_{зем}^{выд} = C_{зем}^{св} + S_{\Sigma}$, где $C_{зем}^{св}$ - стоимость "свободной" земли предполагает отсутствие синергии у земельного участка. Тогда стоимость объекта недвижимости примет вид: $C_{недв} = C_{зд}^{УСП} + (C_{зем}^{св} + S_{\Sigma})$. Для оценки объекта недвижимости в целом это не существенно, но если нам потребуется отделить стоимость здания от стоимости земельного участка для страхования, например, либо для выделения НДС, либо для других целей, или просто оценить стоимость земельного участка методом выделения, то такой расчет будет ошибочным и приведет к завышению стоимости земельного участка и занижению стоимости здания. **Синергия бизнеса и местоположения (S_{Σ}) должна справедливо распределяться между зданием и землей.**

Пример 1. Рассмотрим процедуру выделения и перераспределения стоимости синергии на примере ТЦ (см. выше). На основании изложенного мы пришли к выводу, что рыночная стоимость земельного участка, полученная методом выделения, включает в себя собственно стоимость прав собственности (или аренды) плюс рыночную надбавку за синергию местоположения и бизнеса. При этом рыночная надбавка за синергию должна быть пропорционально распределена между зданием и землей. Для этого выделим стоимость синергии следующим образом: $S_{\Sigma} = C_{зем}^{выд} - C_{зем}^{св}$ или

Стоимость синергии = Стоимость земли под ТЦ – Стоимость свободной земли.

На практике желание найти земельный участок, свободный от синергии, невыполнимо, поэтому мы будем рассматривать земельные участки с *минимальной синергией*, т.е. земельные уча-

³ Здесь мы цитируем фрагмент «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», Утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р.

стки для ИЖД, свободные от застройки и имеющие минимальное влияние инфраструктуры внешнего окружения. Определим их по дополнительной выборке оферт (упрощенная версия):

Таблица 1.

№ п/п	Месторасположение (Октябрьский район)	Площадь зем. уч-ка, м ²	Цена, тыс. руб.	Примечания	Оферта, руб./м ²
1	3 Пресека	601,5	2 501	в собственности	5 158
2	Шушенская/1 Пресека	300	1 755	коммун., в собств-ти	5 850
3	Шушенская, 9а	250	1 485	под ИЖС, все коммун.	5 940
4	Травяная/ Загородный парк	1 200	6 210	под ИЖС, все коммун.	5 175
5	Больничный овраг	1 600	6 480	все коммун., ровный	5 050
Среднее арифметическое значение, руб./кв.м. зем.					5400
Земельные участки в выборке, в отличие от объекта оценки, имеют внутриквартальное расположение с малоэтажной (индивидуальной) застройкой, поэтому они <u>практически свободны от синергии внешней среды, имеющей влияющее значение для ТЦ, (магистралей, учреждения и т.п.)</u> .					

Основная выборка позволит нам определить стоимость земельного участка под ТЦ (упрощенная версия без корректировок):

Таблица 2.

№	Октябрьский район, г. Самара. Адрес	Этаж	Общая пл-дь помещения, кв.м.	Пл-дь зем. уч-ка, приходящаяся на объект, кв.м.	Цена объекта недвижимости, тыс. руб.	Полная восст. стоимость, тыс. руб.	Физический износ	Стоимость помещения, тыс. руб.	Стоимость земли (метод выделения) руб./кв.м.
1	Магазин, Победы ул. /Гагарина пр.	1/2	475,3	403	30.895	18.383	45%	10.111	51.570
2	Торг. пом., М.Тореза / парк Победы	1/5	580	363	28.188	22.432	40%	3.459	40.580
3	Магазин, Metallургов пр. 8.	1/5	357,2	223	15.002	13.815	40%	8.289	30.100
4	Универс. пом., Маркса / Владимирская	1/9	671	419	33.000	25.952	20%	20.761	29.210
	Торг. пом., Моск. ш. / Димитрова ул.	1/5	704	440	25.000	27.228	40%	16.337	19.700 min выброс
5	Здание, ул. Мичурина	1,2/2	894,6	559	55.555	34.600	20%	27.680	50.000
	Торг. пом., Вилоновская, ул./Драм.театр	1/7	355	222	27.000	13.730	35%	8.925	81.420 max выброс
6	Торг. зал, Урицкого, / Красноармейская	1/14	843	527	56.902	32.604	3%	31.626	48.000
Средневзвешенное значение:									42.400

Стоимость синергии составит: $S_{\Sigma} = 42.400 \text{ руб./кв.м} - 5.400 \text{ руб./кв.м.} = 37.000 \text{ руб./кв.м.}$

- Рыночная стоимость здания (ТЦ), определенная затратным подходом по укрупненным стоимостным показателям, равна $C_{зд}^{УСП} = 236 \text{ млн. руб. с учетом НДС}$;

- Площадь земельного участка составляет 3 тыс. кв.м., стоимость земельного участка, полученная методом выделения, равна $C_{зем}^{выд} = 42,4 \text{ тыс. руб./кв.м.} \times 3 \text{ тыс. кв.м.} = 127,2 \text{ млн. руб.}$

в т.ч. стоимость "свободной" земли $C_{зем}^{св} = 5,4 \text{ тыс. руб./кв.м.} \times 3 \text{ тыс. кв.м.} = 16,2 \text{ млн. руб.}$, а стоимость синергии составит: $S_{\Sigma} = 37 \text{ тыс. руб./кв.м.} \times 3 \text{ тыс. кв.м.} = 111 \text{ млн.руб.}$

- Рыночная стоимость объекта недвижимости $C_{недв} = 363,2 \text{ млн. руб. с учетом НДС}$;

Теоретически стоимость синергии $S_{\Sigma} = S_{зд} + S_{зем}$ может быть распределена в следующих интервалах: синергия здания - $S_{зд} = 0 \dots 37 \text{ тыс. руб./кв.м.}$ и, соответственно, синергия земли - $S_{зем} = 37 \text{ тыс. руб./кв.м.} \dots 0$, но, вполне очевидно, что граничные значения интервалов не соответствуют здравому смыслу.

Некоторые оценщики, чтобы не отказываться от метода выделения, предлагают искусственные способы сглаживания противоречий. Например, при определении стоимости земли из общей стоимости объекта недвижимости предлагается вычитать не стоимость здания в фактическом состоянии, а стоимость *нового* здания без учета износа. Этот приём снижает выделенную стоимость земли, но методически никак не обоснован – стоимость синергии, приходящейся на здание, не равна износу. В практике экспертизы отчетов об оценке объектов коммерческой недвижимости встречались случаи, когда в качестве выделенной стоимости земельного участка под зданием принималась стоимость свободных участков в исследуемом районе и т.д. Попыток определить стоимость синергии и корректно распределить её между элементами бизнеса, мы не встречали.

Наиболее логичным представляется распределение общего блага пропорционально стоимости каждого из элементов, участвующего в создании синергии, т.е.:

$$\frac{S_{зд}}{S_{зем}} = \frac{C_{зд}^{VСП}}{C_{зем}^{св}} \text{ или } \frac{S_{зд}}{S_{зем}} = \frac{C_{зд+S}}{C_{зем+S}} \text{ или } \frac{S_{зд}}{S_{\Sigma}} = \frac{C_{зд}^{VСП} + S_{зд}}{C_{недв}}, \text{ где } S_{\Sigma} = S_{зд} + S_{зем}; C_{зд+S} = C_{зд}^{VСП} + S_{зд} -$$

стоимость здания с учетом синергии, приходящейся на здание; $C_{зем+S} = C_{зем}^{св} + S_{зем}$ – стоимость земли с учетом синергии, приходящейся на землю; $C_{недв} = C_{зд}^{VСП} + (C_{зем}^{св} + S_{\Sigma}) = C_{зд+S} + C_{зем+S}$.

Все приведенные пропорции эквивалентны между собой и дают следующий результат распределения синергии для нашего примера: $S_{зд} = 103,9 \text{ млн.руб.}$, $S_{зем} = 7,1 \text{ млн.руб.}$ и, соответственно, стоимость земельного участка составит $C_{зем+S} = C_{зем}^{св} + S_{зем} = 16,2 \text{ млн.руб.} + 7,1 \text{ млн.руб.} = 29,3 \text{ млн.руб. (без НДС)}$. Другими словами по данному предположению 93,6 % синергии объекта недвижимости должно быть отнесено к зданию, как более дорогому элементу единого объекта недвижимости, а остальные 6,4 % - к земле.

Однако этот результат не согласуется с практикой оценки земли другими методами и с нормативным изменением арендной платы за землю от ИЖД до ТЦ: $\frac{C_{ар}^{ТЦ}}{C_{ар}^{ИЖД}} = 0,303 \cdot C_{кад} / 0,0265 \cdot C_{кад} = 11,4$. У нас отношение стоимости земли под ТЦ к стоимости "свободной" земли составило всего $29,3 \text{ млн.руб.} / 16,2 \text{ млн.руб.} = 1,81$, а мы полагаем что эти соотношения должны быть близки друг к другу, поскольку арендная плата пропорциональна стоимости объекта аренды. Конечно, отношение $\frac{C_{ар}^{ТЦ}}{C_{ар}^{ИЖД}} = 11,4$ не является рыночным и столь большую разницу арендных платежей можно объяснить попыткой государственных органов как-то регулировать вопросы землепользования с целью перераспределения бремени платежей с социального сектора на предпринимателей. Но и полученное отношение 1,81 вызывает сомнение по следующим обстоятельствам: во-первых, используемая в расчетах стоимость "свободной" земли относится к другому сегменту рынка; во-вторых, фактор "местоположение" в большей степени относится к земле, чем к зданию, поскольку обусловлен историческими причинами; в-третьих, распределение синергии зависит от большего числа факторов, таких как срок полезного использования здания и земли, эксплуатационные издержки и т.д.

Нам представляется ближе к истине допущение, что синергия, приходящаяся на здание, соответствует доли стоимости замещения здания в общей стоимости объекта недвижимости,

$$\text{т.е.: } S_{зд} = \frac{C_{зд}^{VСП}}{C_{недв}} \times S_{\Sigma} = (236 \text{ млн.руб.} / 362,2 \text{ млн.руб.}) \times 111 \text{ млн.руб.} = 72,3 \text{ млн.руб.} \text{ Тогда } S_{зем} =$$

$111 \text{ млн.руб.} - 72,3 \text{ млн.руб.} = 38,7 \text{ млн.руб.}$, а стоимость земельного участка составит: $16,2 \text{ млн.руб.} + 38,7 \text{ млн.руб.} = 54,9 \text{ млн.руб. (без НДС)}$ или $127,2 \text{ млн.руб.} - 72,3 \text{ млн.руб.} = 54,9 \text{ млн.руб. (без НДС)}$. Отношение $\frac{C_{зем+S}^{ТЦ}}{C_{зем}^{св}} = 3,39$. В расчетах использовались нормативные и рыночные данные г. Самары по состоянию на август 2006 года.

3. Алгоритм использования метода выделения

Допущения.

1) Суммарная стоимость синергии бизнеса (вида использования объекта недвижимости) и местоположения распределяется пропорционально вкладам каждого из элементов единого объекта недвижимости, участвующих в создании дохода. В первом приближении стоимость синергии, приходящейся на здание, соответствует доли стоимости замещения здания в общей

стоимости объекта недвижимости: $S_{зд} = \frac{C_{зд}^{УСП}}{C_{недв}} \times S_{\Sigma}$.

2) В качестве земельных участков, свободных от влияния синергии, принимаются неосвоенные земельные участки, имеющие минимальное влияние инфраструктуры (ИЖД садово-дачные, ГСК) и расположенные в том же районе, что и объект оценки.

3) Арендная плата (рыночная и нормативная) за пользование земельным участком пропорциональна рыночной стоимости земельного участка.

1 этап. На основании «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», Утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 N 568-р определяется выделенная стоимость земельного участка в составе объекта недвижимости -

$C_{зем}^{выд}$.

2 этап. Определяется стоимость синергии объекта недвижимости - S_{Σ} .

2.1. В ценовой зоне⁴ исследуемого объекта недвижимости есть статистически значимая выборка "свободных" земельных участков.

Тогда $S_{\Sigma} = C_{зем}^{выд} - C_{зем}^{св}$; $S_{зд} = S_{\Sigma} \frac{C_{зд}^{УСП}}{C_{недв}}$; $S_{зем} = S_{\Sigma} - S_{зд}$.

2.2. В ценовой зоне объекта недвижимости нет "свободных" земельных участков.

Тогда для определения стоимости синергии предлагаем воспользоваться "параллельным" сегментом рынка, т.е. информативным рынком, на котором представлены как аналоги объекта оценки, так и "свободные" земельные участки. При этом ценовая зона может отличаться от исследуемой ценовой зоны и для корректного переноса статистических закономерностей информативного рынка на объект оценки предлагаем воспользоваться, например, правилом Борткевича⁵:

$p' = p + r_{pq} \times \delta_p \times \delta_q / q$, или отношением сопоставляемых цен: $p' / p = 1 + r_{pq} \times V_p \times V_q$, где p' - средневзвешенная цена, p - среднеарифметическая цена, r_{pq} - коэффициент корреляции между ценами и количеством, δ_q - стандартное отклонение количества, δ_p - стандартное отклонение цен, V_p - коэффициент изменения цен, V_q - коэффициент изменения количества, q - среднеарифметическое количество. Сравнение сегментов i -го исследуемого рынка с j -ым информативным рынком производится на основании соотношения:

$(p'_j / p'_i) / (p_j / p_i) = (1 + r_{pq}^j \times V_p^j \times V_q^j) / (1 + r_{pq}^i \times V_p^i \times V_q^i)$, выведенного из вышеприведенных формул.

По стоимостям объектов недвижимости, представленных на обоих рынках, определяется корреляционная связь между рынками. Затем решается обратная задача: по установленной корреляционной связи и по известной стоимости "свободной" земли на информативном рынке рассчитывается вероятная стоимость "свободного" земельного участка в исследуемой ценовой зоне. Определив таким образом (либо другим методом) $C_{зем}^{св}$, дальнейшие действия мы повторяем по схеме, приведенной в п. 2.1.

⁴ Под "ценовой зоной" мы понимаем территорию (часть города), в которой цены на объекты-аналоги колеблются не более чем $\pm 20\%$.

⁵ См. Козлов В.В., Кабирова Э.М. Анализ малых выборок. // "Вопросы оценки", № 2, 2004, с. 34-39.

Стоимость прав пользования земельным участком (метод выделения, упрощенный расчет).

Таблица 4.

№ п/п	Месторасположение	Этаж	Пл-дь	Оферта ^{*)}	Стоим-ть	Примечание	Стоим-ть	Норм. плот-ть застр-ки ^{***)}	Пл-дь	Уд. ст-ть	Коррек-тиров-ки ^{****)}		Привед. ст-ть	
			улучш.	един.об ⁹	улучш. с НДС ^{**)}		зем. уч.		зем.уч.	зем. уч.	$K_{мн}$	$K_{доп}$	зем. уч.	
			кв.м.	тыс.руб.	тыс.руб.	УПСС 2007-6	тыс.руб.			кв.м.	руб./м ²			руб./м ²
Земля под производственными зданиями														
1	А.-Атинская/Олимп. (зд.)	1-3	1580	26471 _{-5%}	9820	УПСС 3.2-7	15330	0,6	9800	1564	0,9 ^{§)}	1,0	1410	
2	Псковская	1,2/2	500	7710 _{-5%}	2590	УПСС 3.2-7	4730	0,6	н/д	---	---	---	---	
3	Московское шоссе	1-2/2	1450	30840 _{-5%}	8260	УПСС 3.2-7	21040	0,6	н/д	---	---	---	---	
4	Товарная (зем. в собств.)	1/1	243	3084 _{-5%}	2030	УПСС 3.1-2	900	0,6	413	2179	0,9 ^{§)}	0,5 ^{§§)}	980	
5	К.Маркса/А.-Атинская (зд)	1/1	1400	19870 _{-5%}	22370	УПСС 3.1-14	отриц.	0,6	---	отриц.	---	---	отриц.	
6	А.-Атинская 29а	2/2	100	516 _{-5%}	518	УПСС 3.2-7	отриц.	0,74	---	отриц.	---	---	отриц.	
7	А.-Атинская 29а	2/2	240	1238 _{-5%}	1240	УПСС 3.2-7	отриц.	0,74	---	отриц.	---	---	отриц.	
Земля под административными зданиями														
1	Товарная,24	2/2	200	1548 _{-5%}	2460	УПСС 2.7-2	отриц.	0,6	н/д	отриц.	<i>min выброс</i>		отриц.	
2	Физкульт./Матросова	3	228	5233 _{-5%}	2525	УПСС 2.7-2	2450	0,6	129	(18992)	<i>max выброс</i>		---	
3	Каховская/Металлургов	1,2/2	808	14410 _{-5%}	9940	УПСС 2.7-2	3750	0,6	687	5459	0,9 ^{§)}	1,0	4910	
4	Воронежская, 34	2	367,8	8646 _{-5%}	5430	УПСС 2.7-2	2780	0,6	313	8882	0,9 ^{§)}	1,0	7990	
5	Павлова/Вольская	1,2/2	966	19650 _{-5%}	13080	УПСС 2.7-2	5590	0,6	821	6809	0,9 ^{§)}	1,0	6130	
6	Олимпийская/А.-Атинская	1-3/3	1580	26986 _{-5%}	19440	УПСС 2.7-2	6200	0,6	895	6927	0,9 ^{§)}	1,0	6230	
7	Металлургов, 8	1/5	510 ₊₁₅₀	19800 _{-5%}	7810	---	УПСС 2.7-2	11000	0,6	н/д	---	---	---	
8	Ташкентская 169	3/3	1200	24528 _{-5%}	17720	УПСС 2.7-2	5580	0,6	680	8206	0,9 ^{§)}	1,0	7380	
(9)	Ташкентская 169	2/3	1200	27594 _{-5%}	(17720)	УПСС 2.7-2	5580	0,6	680	8206	0,9 ^{§)}	1,0	(7380)	
<i>Среднее значение:</i>				20366_{-5%} руб./кв.м.	13535 руб./кв.м.								6530	

^{*)} Среднестатистическая торговая скидка 5 %.

^{**)} В соответствии с "Ценообразованием в строительстве" (информационно-справочный ежемесячник Самарского ЦЦС) для перехода от стоимости УПСС к рыночной стоимости применяются доначисления: ~1,18 - для производственных зданий, ~1,16 - для административных зданий; 1,2 - прибыль предпринимателя (рассчитывается) и 1,18 - НДС. Износ определяется по диаграммам ВСН 53-91р (см. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. Уч. пособие -М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006, с. 263-265.)

^{***)} Для исследуемого типа производственных площадок нормативная плотность застройки (площадь застройки / площадь земельного участка) составляет 0,6, соответственно, площадь земельного участка по СНиП II-89-80 должна быть в 1,7 раза больше площади застройки.

^{****)} $K_{мн}$ - корректировка на местоположение; $K_{доп}$ - синергия от дополнительных прав, сооружений и коммуникаций.

^{§)} Рядом жилой сектор и общественный транспорт [Кухтин П.В. и др. «Управление земельными ресурсами». - СПб.: Питер, 2005. - 384 с.]

^{§§)} Коэффициент равен отношению затрат при выкупе и владении земельным участком к затратам по аренде земельного участка в течение ~20 лет.

На первый взгляд здесь появляется противоречие – два *соседних* участка существенно различаются между собой по стоимости прав пользования. Тем не менее это всего лишь яркая иллюстрация фактора синергии: экономический эффект от ведения бизнеса распределяется между его элементами пропорционально долям вклада каждого из элементов. В нашем случае дополнительная стоимость прав пользования земельным участком под производственными объектами близка к нулю, т.е. практически свободна от синергии.

Примем расчетное значение земельной доли под производственным зданием $(1410+980)/2 = 1195$ руб./кв.м. (условный расчет)⁶. Тогда можно предположить, что стоимость $(6530 - 1195) = 5335$ руб. за кв.м. земельного участка для офисно-торговых зданий полностью обусловлена фактором синергии: $S_{\Sigma} = 5335$ руб./кв.м. Стоимость синергии, приходящаяся на здание, определяется из соотношения: $S_{зд} = S_{\Sigma} \frac{C_{зд}^{УСП}}{C_{недв}} = 5335$ руб./кв.м. $\times (13535$ руб./кв.м. / $0,95 \times 20366$ руб./кв.м.) $= 3732$ руб./кв.м. и стоимость прав пользования земельным участком с учетом синергии составит: $C_{зем+S} = C_{зем}^{выд} - S_{зд} = 6530$ руб./кв.м. $- 3732$ руб./кв.м. $= 2798$ руб./кв.м.

Увеличение стоимости замещения офисно-торгового помещения за счет синергии составит $\Delta C_{зд} = 3732$ руб./кв.м. \times (пл-дь зем. уч., приходящаяся на здание). Синергия производственного здания близка к нулю.

Заключение. В настоящей работе мы показали причины большой погрешности в оценке стоимости земельных участков методом выделения и предложили способ оценки синергии единого объекта недвижимости. Мы полностью осознаем, что предлагаемая статья является лишь первым шагом в области исследования стоимости синергии комплексных объектов. Надеемся, что дальнейшее внимание к этой проблеме и накопление статистических данных позволит разработать более совершенные модели и формулы для оценки стоимости синергии и ее составляющих.

* * *

⁶ Можно было бы взять в качестве свободной от синергии стоимости земельного участка выкупную стоимость, которая не зависит от вида использования земли. Но, во-первых, мы рассматриваем *рыночные* отношения "в данном месте, в данное время", а, во-вторых, оценивается право *пользования* землей, поэтому допущение, что земля под функционально устаревшими производственными объектами свободна от синергии, представляется нам наиболее реальным.

P.S. (апрель 2014).

Вследствие нормативного регулирования арендных ставок и выкупной стоимости ЗУ долгое время бытовало мнение, что стоимость права аренды земли на длительный срок (49 лет) соизмеримо по стоимости с правом собственности на землю. В справочниках для оценщиков до сих пор предлагаются экспертные мультипликаторы, полученные путем опроса практикующих оценщиков:

а) стоимость права аренды земельного участка на 49 лет составляет 70%...100% от стоимости права собственности на землю (для земель производственно-складского, торгового и офисного назначения) [Справочник оценщика недвижимости. 2-е изд. Под. ред. Лейфера Л.А. – Нижн. Новгород: ПЦФКиО. 2012];

б) стоимость права долгосрочной аренды производственных, офисных, торговых земель составляет 46%...96% от стоимости права собственности [СРД 13-2013 под ред. Яскевича Е.Е. – М.: НЦПО, 2013].

На сегодняшний день политика государства в отношении выкупа земли существенно изменилась, вследствие чего к вопросам оцениваемых прав на землю необходимо подходить более ответственно. Покажем на примере с/х земель, что, во-первых, соотношение стоимости права аренды к стоимости права собственности может принимать самые разные значения, а, во-вторых, это соотношение может быть рассчитано для каждого конкретного случая.

1) Издержки арендатора за период действия договора аренды (49 лет) – арендная плата 0,6% от кадастровой стоимости ($KС$), платежи ежеквартальные – $C_{ИА}$.

2) Издержки собственника за период действия договора аренды (49 лет) – налог на землю 0,3% от кадастровой стоимости ($KС$), платежи один раз в год – $C_{НЗ}$.

3) Выкупная стоимость земли ($C_{ВЗ}$), которая также относится к издержкам собственника, составляет 15% от $KС$ для долевых собственников [«Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» № 101-ФЗ от 24.07.2002 в ред. на 28.12.2013] или рыночной стоимости для сторонних покупателей [п.1 и п.4 ст.10 № 101-ФЗ от 24.07.2002]: $C_{ВЗ} = C_{рынЗУ}$.

4) После окончания договора аренды у землевладельца остается в собственности земельный участок, стоимостью $C_{рынЗУ}$. Стоимость реверсии этого актива на дату оценки – $C_{РЗУ}$ – частично компенсирует издержки собственника.

5) Выгода землевладения ($B_{ЗВ}$) по сравнению с арендой будет равна стоимости реверсии ЗУ плюс разница в издержках (если издержки права аренды больше издержек права собственности). Разница в издержках определится следующим образом: $\Delta И = C_{ИА} - (C_{НЗ} + C_{ВЗ})$, тогда стоимость права аренды ($C_{ПА}$) будет меньше рыночной стоимости права собственности ЗУ ($C_{рынЗУ}$) на величину выгод землевладения:

$C_{ПА} = C_{рынЗУ} - B_{ЗВ} = C_{рынЗУ} - [C_{РЗУ} + C_{ИА} - (C_{НЗ} + C_{ВЗ})]$, откуда

$$\frac{C_{ПА}}{C_{рын.ЗУ}} = \frac{C_{рын.ЗУ} - [C_{РЗУ} + C_{ИА} - (C_{НЗ} + C_{ВЗ})]}{C_{рын.ЗУ}}$$

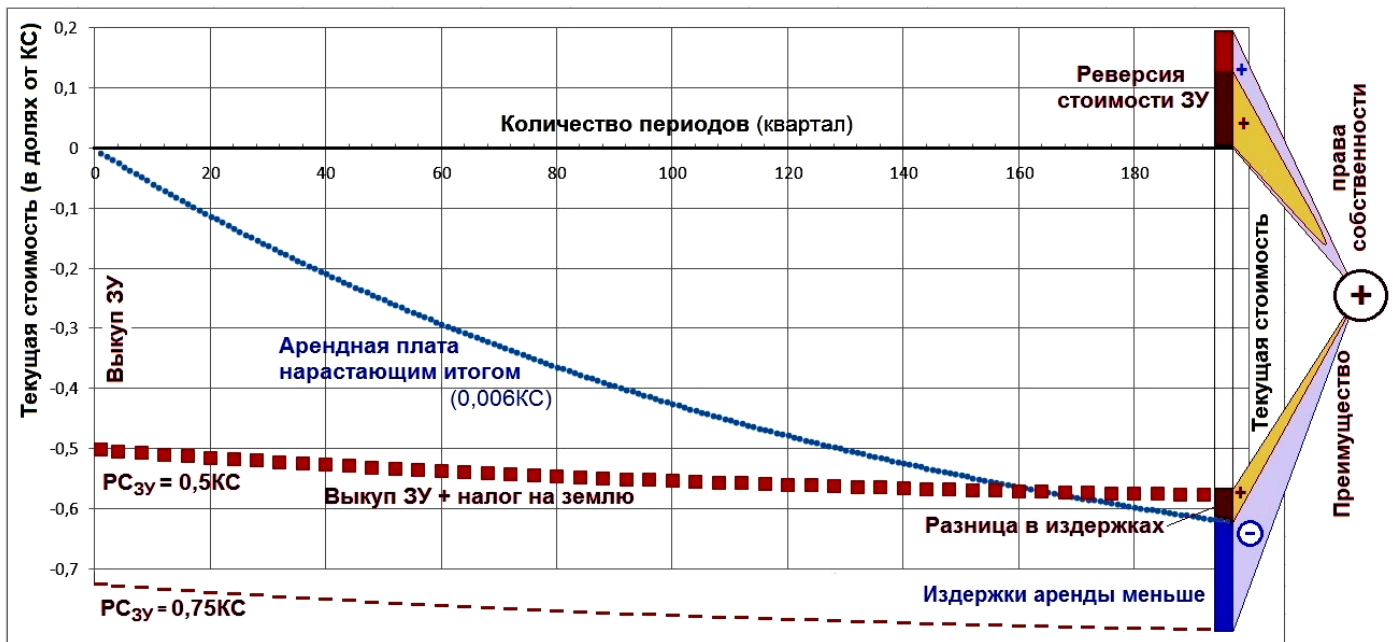


Рисунок 3. Соотношение стоимостей права аренды и права собственности на землю.
 Обозначено: $PC_{ЗУ} = C_{рынЗУ}$, $КС$ – кадастровая стоимость.

В зависимости от соотношений $C_{ВЗ}/КС$, $C_{рынЗУ}/КС$ и различных арендных ставок ($0,003КС$, $0,006КС$, установленных на торгах и т.д.) отношение $C_{ПА}/C_{рынЗУ}$ может принимать самые разные значения: от 0 (выгоднее купить дешевый ЗУ, чем его арендовать) до 100% и более (аренда выгоднее собственности, но в этом случае собственник либо повысит арендную ставку, либо просто продаст землю). Широкий интервал $C_{ПА}/C_{рынЗУ}$ обусловлен различиями между $C_{рынЗУ}$ и $КС$, а также "нормативными" арендными ставками для государственных с/х земель, составляющих около 70% от всех с/х земель (включая фермерские хозяйства), и, соответственно, диктующих отношения на рынке. Баланс (равная эффективность) между правом собственности и правом долгосрочной аренды государственных с/х земель для нормативной арендной ставки $0,006КС$ [Постановление правительства РФ от 16 июля 2009 г. N 582 «ОБ ОСНОВНЫХ ПРИНЦИПАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ПРИ АРЕНДЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, И О ПРАВИЛАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ, А ТАКЖЕ ПОРЯДКА, УСЛОВИЙ И СРОКОВ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛИ, НАХОДЯЩИЕСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»] устанавливается при $C_{рынЗУ} \approx 0,75КС$. При равенстве между рыночной и кадастровой стоимостями аренда по нормативной арендной ставке становится выгодной и, чтобы получить максимальную выгоду от аренды с/х земель, государство и муниципалитеты продают право аренды на торгах (проводят аукционы).

* * *

: b2bkv@yandex.ru