

Экспертиза и оценка объектов недвижимости

УДК 65.014(07):332.334.4:330.332

МАССОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЛИ КАК ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОСНОВА УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

А.М. Костин, Т.А. Кравченко, Н.В. Митина

В данной работе рассмотрена массовая оценка земли как экономический инструмент управления городской недвижимостью. Отмечены недостатки существующей методики расчета кадастровой стоимости земель поселений. В частности, доказано, что определение коэффициента земельной доли в зависимости от года застройки микрорайона не соответствует фактическому его значению. Показано использование массовой оценки для увеличения наполняемости бюджета города.

В настоящее время в крупных городах сложилась ситуация, требующая определения рыночно обоснованного уровня стоимости земельных участков. Для этого необходимо соблюдение экономически справедливого баланса интересов собственников, пользователей земельных участков и муниципалитета, а также требований рационального использования городской территории. Практические задачи, стоящие перед городом, связаны как с фискальной функцией (наполняемость бюджета города), так и с регулирующей функцией.

Разноплановость стоящих задач, на первый взгляд, говорит о необходимости определения разного вида стоимостей земельных участков для различных задач (например, для определения градостроительной или земельно-кадастровой оценки) или соответствующей корректировки некой «базовой» стоимости исходя из специфики конкретной задачи. Опыт зарубежных стран показывает, что методической основой фискальных расчетов (например, определения налога на недвижимость) служит массовая оценка городских земель [1]. Последняя основывается на рыночной стоимости жилья, рентного дохода коммерческой застройки и затратного метода для объектов, характеризующихся слабой ликвидностью.

В настоящее время в нашей стране имеются решения указанной проблемы в виде методики расчета кадастровой стоимости земель поселений, подготовленной Росземкадастром на основании методологии, установленной на федеральном уровне (далее Методика) [2]. Основные недостатки этой «Методики» довольно подробно изложены в [3]. Укажем еще на одну, на наш взгляд, существенную недоработку. Так, по данным о продажах застроенных земельных участков для расчета када-

стровой стоимости земли используется метод «извлечения» (оставим на совести авторов Методики незнание Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности [4], в которых он называется «методом выделения»). В этом методе необходимо знать площадь земельного участка или коэффициент земельной доли (отношение площади земли, приходящейся на 1 кв.м общей площади продаваемой квартиры). В Технических указаниях к Методике указывается, что этот показатель определяется на основании [5] по таблице или берется по графику в зависимости от года застройки квартала или микрорайона, то есть действующих на этот период СНиПов, регламентирующих соотношение плотности застройки и этажности жилых зданий.

Студентами специальностей «Городской кадастр» и «Экспертиза и управление недвижимостью» архитектурно-строительного факультета Южно-Уральского государственного университета под руководством авторов в течение 2003-2004 гг. были выполнены «пилотажные» осмотры девятисто кварталов и микрорайонов г. Челябинска. Получены и обработаны данные об этажности зданий, количестве секций и подъездов жилых домов, материале стен, типах планировки квартир, имеющихся в квартале объектов нежилой недвижимости (отдельно стоящих, встроенных и пристроенных помещений) и их функционального использования. Для этих кварталов и микрорайонов при определении коэффициента земельной доли ($K_{з.д.}$) использовался экспресс-метод расчета. На рис. 1 показано соотношение $K_{з.д.}$ и средневзвешенной этажности - $\Theta_{ср.}$, рассчитываемой по формуле среднегармонической. Из этого рисунка видно, что общая тенденция снижения $K_{з.д.}$ с уве-

личением этажности в целом наблюдается, но разброс данных этого коэффициента при одной и той же этажности довольно велик. Это объясняется тем, что многие кварталы (особенно в центре города) доуплотнились, а некоторые застраивались задолго до принятия СН и СНиПов. Все это говорит о том, что $K_{з.д.}$ необходимо определять для каждого квартала (микрорайона) в отдельности.

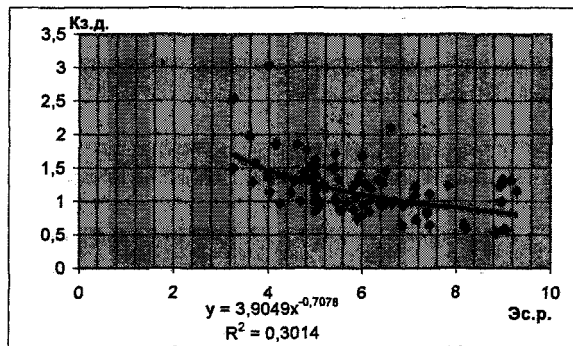


Рис. 1. Зависимость $K_{з.д.}$ от средней этажности жилой застройки

В настоящее время при массовой экономической оценке объектов земельной недвижимости города используются методики, применение которых несколько лет назад было технически невозможным из-за большого количества расчетов и многомерности классификаций. Это методики кластерного и корреляционно-регрессионного анализа, методы парных сравнений и расстановки приоритетов, системный подход и формирование баз данных. Применение указанных методик позволяет повысить научную обоснованность управленческих решений и качество аналитической работы в данном направлении. В частности, при расчете стоимости земли на основе данных о продажах квартир могут быть использованы два подхода (метода):

1. Расчет на основе приведения всех данных о продажах к «эталонной» квартире для данного сегмента и уже затем расчета стоимости земли методом выделения. Достоинством этого метода является упрощение дальнейших расчетов (только для одной квартиры), а недостатком - высокая вероятность ошибки в выборе эталонной квартиры из-за необходимости введения методов парных сравнений для приведения квартир к эталонной и, как следствие, большая неточность результатов.

2. Определение стоимости земли в квартале по каждой из продаваемых квартир. В этом случае расчеты усложняются (для всей совокупности данных), однако повышается их точность.

Рассмотрим пример использования массовой оценки городских территорий как основы для управления недвижимостью.

В жилом квартале, ограниченном улицами Коммуны, Свободы, пр. Ленина и ул. Пушкина, расположено 6 жилых домов различной этажности

и объекты нежилого назначения (детский сад, развлекательный комплекс, гаражный кооператив, универмаг «Детский мир» и т.д.). Основные показатели, по которым были выполнены расчеты, представлены в табл. 1.

Таблица 1

№ п.п.	Показатели квартала	Обозначение	Значение показателя
1	Коэффициент земельной доли	$K_{з.д.}$	0,39
2	Средняя этажность застройки	$n_{эт.}$	7,3
3	Количество проживающего населения	$N_{кв.}$	1370
4	Площадь жилой территории	$F_{зем.жил.}$	12 055

По графику [6] на рис. 2 рассчитаем потребность в территории, занятую проездами, тротуарами, автостоянками, площадками и озеленением, приходящуюся на 1 жителя при средней этажности в квартале 7,3: она равна

$$4,2 + 11,1 = 15,3 \text{ м}^2/\text{чел.}$$

То есть при населении 1370 человек в пределах квартала должно быть 20961 м^2 жилой территории, а фактически имеется только 12055 м^2 . В это же время площадь торговых объектов более чем 10 раз превышает нормативы СНиП и требует пристального внимания городских властей к размещению таких объектов в данном квартале.

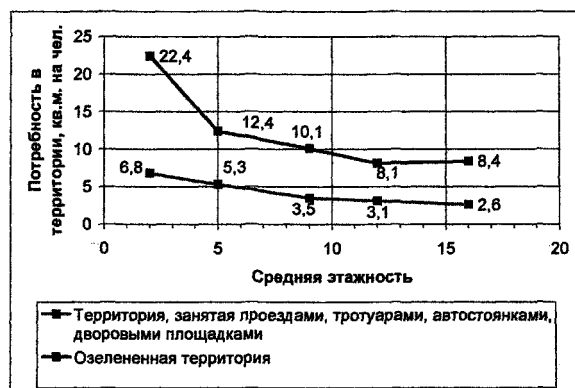


Рис. 2. Примерный баланс территории квартала при норме жилищной обеспеченности $20 \text{ м}^2/\text{чел.}$

Теперь посчитаем кадастровую стоимость 1 кв.м. земли в квартале. Средняя стоимость 1 кв.м. продаваемой квартиры на начало 2005 года составляет 19 тыс. рублей, средняя же стоимость 1 кв.м. новой квартиры [6] - 9333,38 рублей, не включая НДС. Таким образом, учитывая средний износ зданий в квартале 15 %, мы можем выделить стоимость 1 кв.м. квартиры, относящуюся на землю:

$$19000 - 9333,38 - 1,18(1 - 0,15) = 9639 \text{ рублей.}$$

Теперь через коэффициент земельной доли переходим к рыночной стоимости 1 кв.м. жилой территории в квартале, которая равна

$$9639 : 0,39 = 24\,714 \text{ руб./кв.м.}$$

Зарубежный опыт показывает, что кадастровая стоимость земли составляет около 50...70 % от рыночной [1], то есть в нашем случае составляет примерно $24\,714 \cdot 0,6 = 15\,000$ рублей. При величине годовой арендной платы от 3 до 7 % [1] от кадастровой стоимости земли, в нашем случае она составит $15000 \cdot 5\% = 750$ руб./кв.м земельного участка.

Это достаточно небольшая сумма для объекта торговли (десятая часть от стоимости аренды торгового помещения в этом районе) может значительно увеличить городской бюджет, поскольку почти в 10 раз превышает базовую ставку арендной платы за землю.

Рассмотрим для сравнения другой квартал города, находящийся также на проспекте Ленина, - квартал «Школа № 1», ограниченный улицами Коммуны, Васенко, проспектом Ленина и улицей Красная. Оба участка расположены на главной магистрали города - пл. Революции. В квартале расположены один жилой четырехэтажный дом, школа со спортивным ядром и объекты нежилой недвижимости (Дом быта, ЗАО «Челябстрой», институт «Метротранспроект») и строительная площадка. Основная информация по кварталу представлена в табл. 2.

Таблица 2

№ п.п.	Показатели квартала	Значение показателя
1	Площадь квартала в границах красных линий	32 570 м ²
2	Общая площадь нежилых территорий в квартале	25 227,4 м ²
3	Общая жилая площадь	2 233 м ²
4	Площадь земельного участка, приходящегося на жилой дом	7 343,1 м ²
5	Коэффициент земельной доли	3,3
6	Количество людей, постоянно проживающих в квартале	85

Согласно графику на рис. 2 необходимая площадь земельного участка для обслуживания проживающего в квартале населения составляет $15,6 + 5,8 = 21,4$ м² на человека, или 1819 м². В то же время, как видно из табл. 2, площадь земельного участка, приходящегося на жилой дом, составляет 7 343,1 м². Ситуация с торговыми помещениями аналогична кварталу «Детский мир», то есть на порядок превышает нормативы СНиП.

Если аналогичным образом рассчитать величину арендной платы на земельный участок, она составит 200 руб./м² в год, то есть почти в 4 раза меньше, чем в квартале «Детский мир». Это говорит о неэффективном использовании земли в квартале. Решение этой проблемы возможно в увеличении доли жилых зданий на данной территории,

так как в настоящее время вложение денежных средств в жилищное строительство является наиболее доходным. В этом случае коэффициент земельной доли уменьшится, кадастровая стоимость земли увеличится и, как следствие, возрастет арендная плата за использование территории в квартале, что, несомненно, выгодно для бюджета района и города.

Таким образом, кадастровая стоимость земельного участка и коэффициент земельной доли, определенный для каждого городского квартала, позволяет обоснованно принимать решения по дальнейшей застройке квартала (микрорайона), учитывая интересы жителей, инвесторов и муниципалитета.

Выводы:

1. Коэффициент земельной доли необходимо рассчитывать для каждого квартала.
2. Выбор метода расчета стоимости земли в рамках массовой оценки на основе данных о продажах квартир требует более детальной проработки и статистического обоснования.
3. Для каждого квартала (микрорайона) должно быть определено потребное и фактическое использование земельного участка.
4. Расчет арендной ставки в зависимости от кадастровой стоимости земли приведет к большей наполняемости бюджета города и прозрачности ее расчета для потенциальных инвесторов.
5. На основе кадастровой стоимости земли и коэффициента земельной доли, рассчитанных по кварталам (микрорайонам), можно обоснованно принимать решение по дальнейшему развитию городских территорий и их рациональному использованию.

Литература

1. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценка земель/ Под ред. СИ. Волкова и В.С. Кислова. - М.: Технология ПД, 2003. — 378 с.
2. Методика государственной кадастровой оценки земель поселений. Федеральная служба земельного кадастра России. - М., 2000.
3. Оценка урбанизированных земель: Учеб. пособие/Под ред. В. А. Прорвича. -М: Экономика, 2004.-776 с.
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 6.06.01 №519.
5. Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах. СП-30-101-98. -М.: Госстрой РФ, 1998.
6. Справочник ЧелСЦена, №2, февраль 2005 г. — Челябинск: ООО «Челинформцентр».