

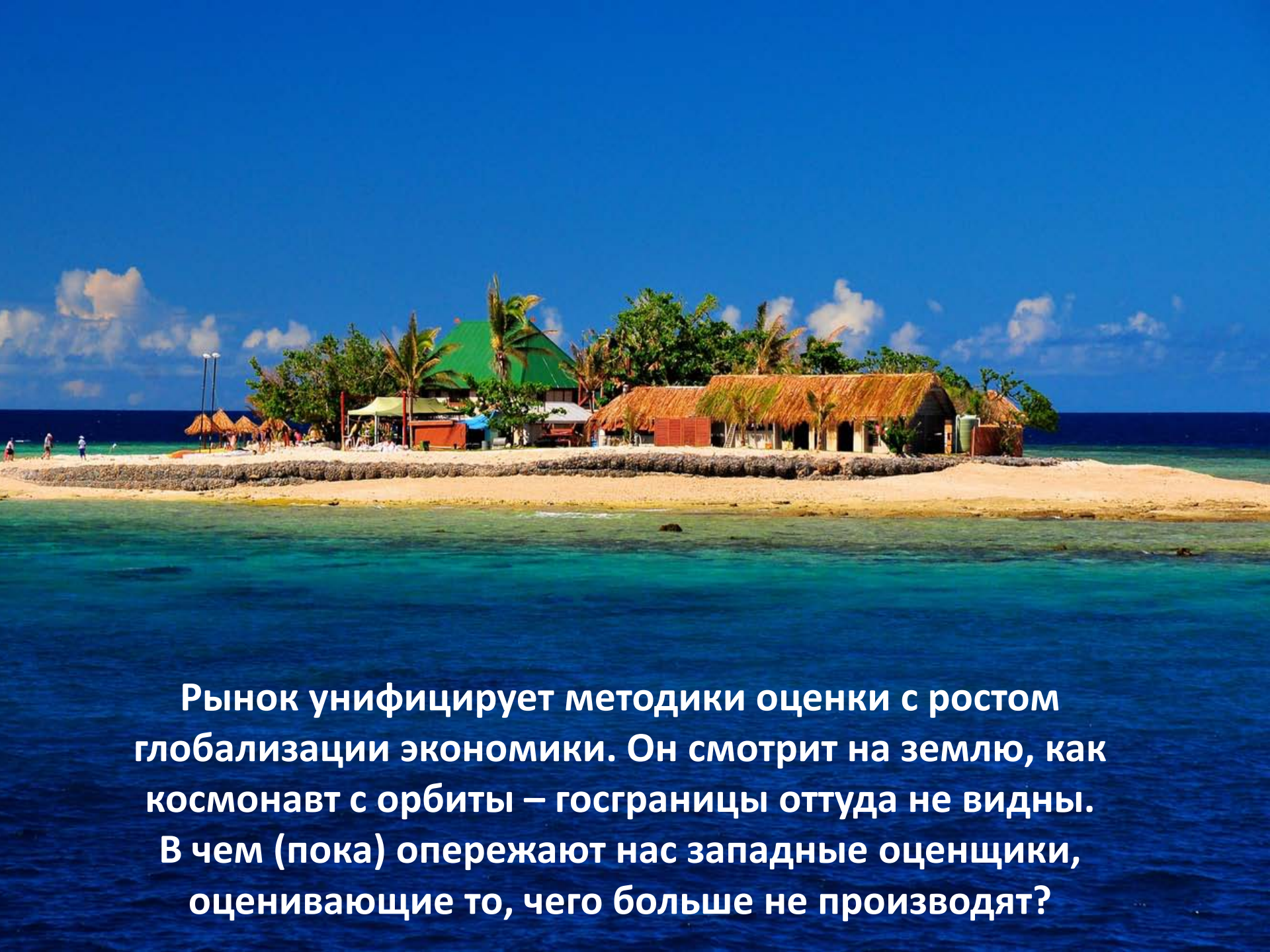
Вид на землю из космоса

Российские и западные методики оценки земли


Алексей Шаскольский
Председатель правления Санкт-Петербургского регионального отделения
Российского общества оценщиков
Член Королевского общества сертифицированных экспертов Великобритании (MRICS)
Аффилированный член Института Оценки, США
Заместитель руководителя Департамента оценки
Институт проблем предпринимательства

Фото автора

Санкт-Петербург, октябрь 2013



Рынок унифицирует методики оценки с ростом глобализации экономики. Он смотрит на землю, как космонавт с орбиты – госграницы оттуда не видны. В чем (пока) опережают нас западные оценщики, оценивающие то, чего больше не производят?



Лопухин. Вам уже известно, вишневый сад ваш продается за долги, на двадцать второе августа назначены торги, но вы не беспокойтесь, моя дорогая, спите себе спокойно, выход есть... Вот мой проект. Прошу внимания! Ваше имение находится только в двадцати верстах от города, возле прошла железная дорога, и если вишневый сад и землю по реке разбить на дачные участки и отдавать потом в аренду под дачи, то вы будете иметь самое малое двадцать пять тысяч в год дохода.


Вы будете брать с дачников самое малое по двадцати пяти рублей в год за десятину, и если теперь же объявите, то я ручаюсь чем угодно, у вас до осени не останется ни одного свободного клочка, всё разберут. Одним словом, поздравляю, вы спасены. Местоположение чудесное, река глубокая. Только, конечно, нужно поубрать, почистить... например, скажем, снести все старые постройки, вот этот дом, который уже никуда не годится, вырубить старый вишневый сад...

Любовь Андреевна. Вырубить? Милый мой, простите, вы ничего не понимаете. Если во всей губернии есть что-нибудь интересное, даже замечательное, так это только наш вишневый сад.

Лопухин Замечательного в этом саду только то что он очень большой



Остров Манхэттен был приобретен компанией «Новая Голландия» в 1626 г. за безделушки стоимостью 24 тогдашних доллара. Если бы эта сумма была помещена на депозит с годовым процентом в 6,222, то за 364 года (1626-1990) она выросла бы до 83,645 млрд., во что и оценивалась земля Манхэттена (за исключением дорог и проездов) в 1990 г. нью-йоркским ассессорским бюро.

An aerial photograph of a rural landscape. In the upper part, there is a village with several buildings and a large rectangular structure. A road runs horizontally across the middle. Below the road, there are agricultural fields, some of which are planted with rows of crops. A river flows through the lower right portion of the image, surrounded by dense green trees. The background shows a hilly, arid landscape with some vegetation.

Анализ участка (Осмысление его полезности)

Bundle of rights

Форма участка

Опасность затоплений

Права на недра

Зонирование и возможность его изменения

Ограничения

Рельеф

Состояние грунтов

Нет ни одного соразмерного города в Европе и, возможно, в мире, в котором воды играли бы столь драматичную роль, как в Петербурге




Как Вещий Олег принял смерть от коня своего, так и Петр — от своей реки Невы (наводнение 1724 г.).



Ограничения



Рельеф



НЭИ – сначала наиболее вероятные варианты использования, потом тест на «физическая возможность/правомочность/финансовая состоятельность». Возможность изменения зонирования на более выгодное. Достаточность спроса – ключевой параметр НЭИ. Промежуточное использование. Сроки разных вариантов НЭИ. Наиболее вероятное использование и НЭИ. Меньше теоретизирования, больше реального анализа – что возможно, исходя из практики рынка объекта. Не столько позиция продавца, сколько позиция покупателя. В Британии – вообще с осторожностью к НЭИ: где гарантия, что все необходимые разрешения будут действительно получены?

Избыточная часть земельного участка
(сверх необходимого и достаточного для данного вида использования).

Введение корректировок



На размер. Аналог должен иметь тот же НЭИ, быть так же зонирован, так же обеспечен сетями и иметь похожий доступ, расположен относительно недалеко от Объекта. **Размер. Главное: аналог должен выглядеть в глазах потенциального покупателя разумной заменой Объекта.**

Избегать аналогов с заметно иной площадью – возможно, иной сегмент рынка.



Введение корректировок

На изменение условий рынка. Это – до поправок на физические различия и права. Знать и отобразить характеристики аналогов. Предпочтительно – предыдущие сделки с аналогами. Объяснить изменение цены (изменение аналога или рынка?). Важно: колебания тренда, экспонента и пр.

Введение корректировок

На Листинги.
Данные листингов не должны быть единственными индикаторами стоимости. Важно — листинговая цена как верхняя граница цены. Также — изменение цены в процессе экспонирования, маркетинговый срок. Выяснение разницы между ценой предложения и ценой продажи.





Корректировка стоимости застроенных участков. Это – когда легко просчитать стоимость земли (здания под снос).



Парные продажи
На практике – не так все просто, как в теории.

Доступ на участок

Главная и второстепенная улицы, угловые и «линейные» участки, на «красной линии» и внутри квартала, солнечная сторона – теневая сторона, есть парковка – парковка запрещена, пешеходная ул., и т.д.; НЭИ как индикатор. Разрешенная скорость движения, интенсивность потока, стоимость автомобилей в потоке. Визуальность.



Kaviation
Flightseeing • Glacier Landings



Аэропорт на приемлемом расстоянии

Участки рекреационного назначения

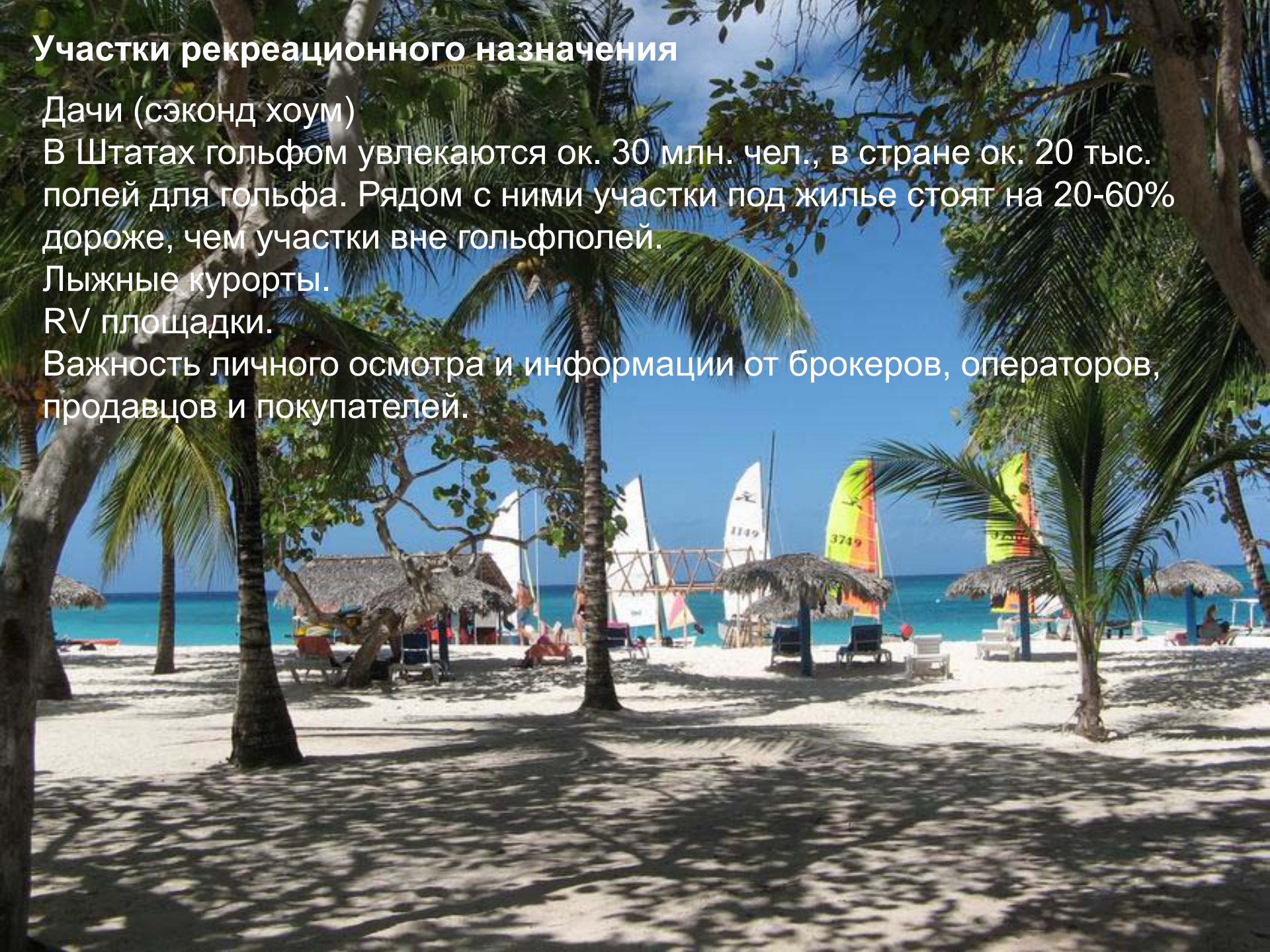
Дачи (сэконд хоум)

В Штатах гольфом увлекаются ок. 30 млн. чел., в стране ок. 20 тыс. полей для гольфа. Рядом с ними участки под жилье стоят на 20-60% дороже, чем участки вне гольфполей.

Лыжные курорты.

RV площадки.

Важность личного осмотра и информации от брокеров, операторов, продавцов и покупателей.





**Вид на воду – океан/озеро/река, фронт/вид,
глубоко/мелко, без вида. Разница может быть в 8
раз. Вид на закат. Вид с горы/холма на десятки
миль. Панорамный вид/«замочная скважина»**

Корректировки на глубину участка

В книге 1924 г. John Zangerle – принцип 4-3-2-1: снижение стоимости участка с удалением от фронтальной четверти – 40%, 30%, 20%, 10%. Активно пользовались асессоры. Но – чересчур схематично, для различных НЭИ – сильно отличается.



Аллокация

Отношение стоимости участка к стоимости объекта недвижимости в целом. Приблизительные параметры, требуют уточнения другими методами, ибо метод не учитывает особенности.

В Штатах обычны пропорции (стоимость участка к стоимости объекта в целом):

- Торговая недвижимость – 20-50%
- Офисная – 10-30%
- Жилая (односемейный дом, малоэтажный дом) – 15-25%
- Жилая (многоквартирный дом) 10-15%
- Промышленная 5-10%



Разделение на лоты

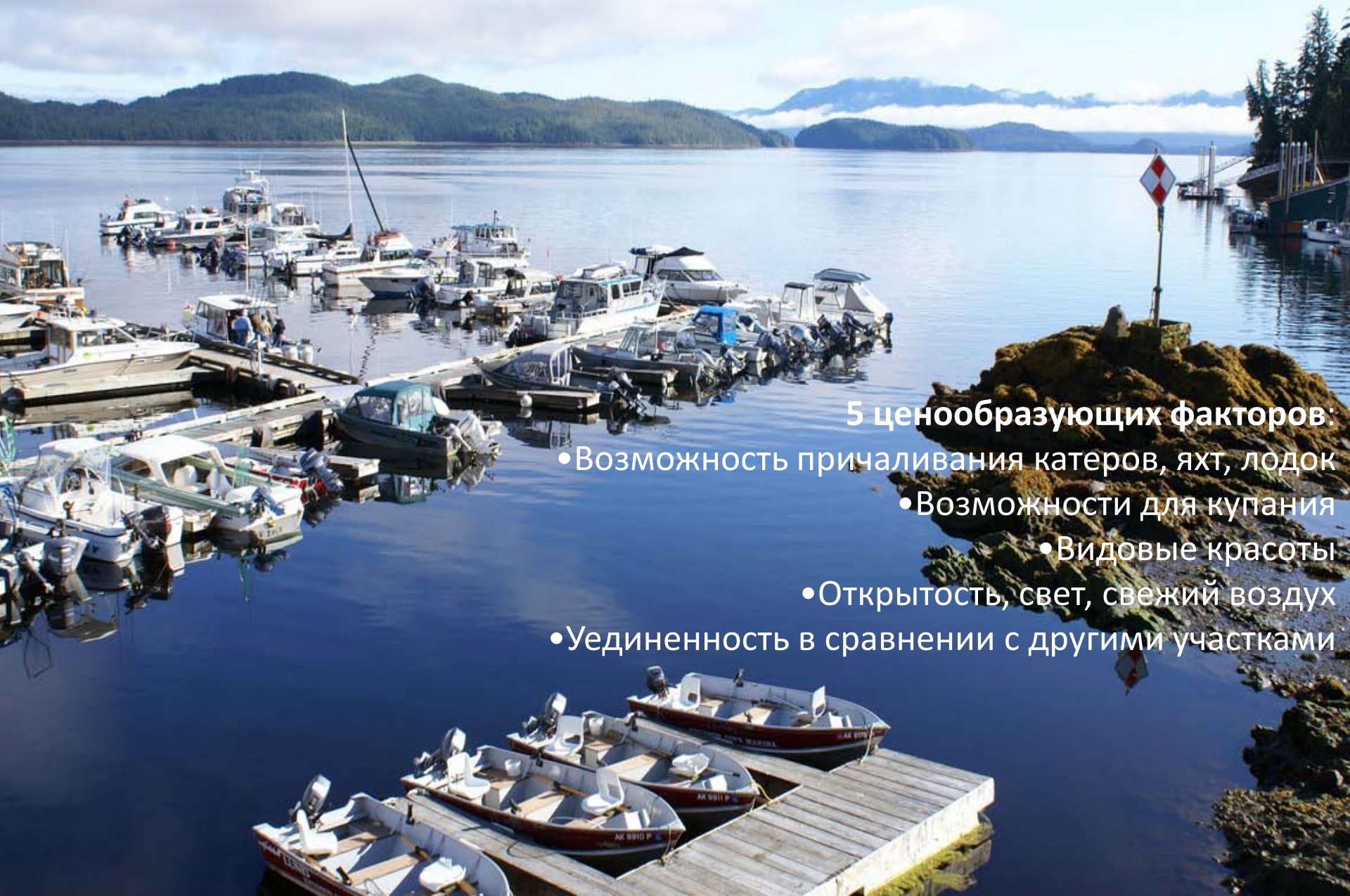
Большие участки, чье НЭИ – разделение обеспеченного инфраструктурой «опта» для продажи «в розницу». Может дать более точные результаты, чем сопоставление с подобными большими. Важность аутентичной рыночной информации для расчетов.

A landscape photograph showing a green field in the foreground, a forested hill in the background, and a blue sky. The field is divided into sections, and there are some blue markers or structures in the middle ground. The forest is dense and green, covering the hillside. The sky is clear and blue.

9 шагов:


- Создать реалистичный план девелопмента
- Спрогнозировать правдоподобную ценовую политику с учетом времени продажи
- Спрогнозировать темп и сроки реализации, вариабельность цен в конкурентной среде
- Рассчитать расходы на обеспечение участков необходимой и достаточной инфраструктурой, определить стадии девелопмента
- Спрогнозировать маркетинговые затраты
- Рассчитать затраты на налоги
- Рассчитать накладные и прибыль
- Определить диапазон ставки дисконта
- Выбрать ставку дисконта согласно прогнозируемому графику продаж участков.

Участок у воды под второй дом (рекреационный дом, datcha)

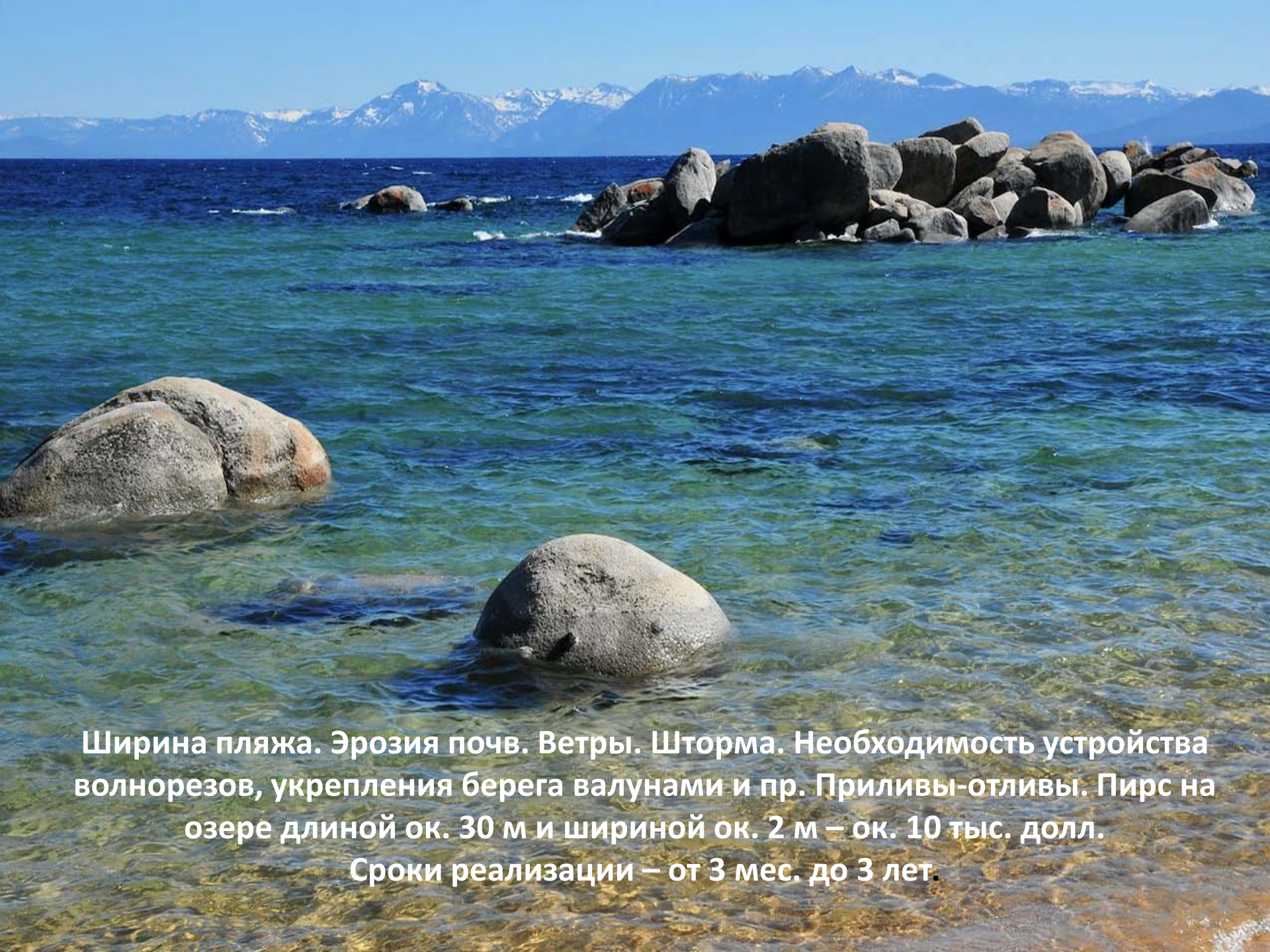


5 ценообразующих факторов:

- Возможность причаливания катеров, яхт, лодок
- Возможности для купания
- Видовые красоты
- Открытость, свет, свежий воздух
- Уединенность в сравнении с другими участками



Доступность (2-3 часа езды, в исключительных случаях – Флорида, оз. Тахо и пр.
- самолет или 8 и более часов на машине; качество дороги).
Болота (больше уединенности – меньше факторов беспокойства, открытое пространство, но – комары пр.). В сравнении с участками с видом на воду (залив, река) – 20-30% от их стоимости, ограниченный вид на воду (ручей, маленькая речка) – 30-60% от вида на залив-реку.



Ширина пляжа. Эрозия почв. Ветры. Шторма. Необходимость устройства волнорезов, укрепления берега валунами и пр. Приливы-отливы. Пирс на озере длиной ок. 30 м и шириной ок. 2 м – ок. 10 тыс. долл. Сроки реализации – от 3 мес. до 3 лет.



Участки в городах под офисы, торговлю, промышленность

Рекомендуется (в США) от 5 до 7 аналогов (продаж). Если много корректировок (в плюс и минус) – надо подобрать больше аналогов. Важность консультаций с продавцами/покупателями/брокерами по условиям сделки.

БЦ: в центре, вне центра, в бизнес-парках – три вида. Часто единица сравнения – не просто стоимость 1 кв. м участка, а цена участка, приходящаяся на 1 кв. м площади будущего здания.

ТЦ: либо кв. м участка, либо погонный м фронта. Визуальность. Торговая зона.

Промка: отдельный участок или лот в индустриальном парке.



Для промки:

- Размер, форма участка, ровность ландшафта, грунты
- Близость хайвэя
- Достаточность рабочей силы
- Близость к рынкам товара
- Ж/д ветка
- Близость сырья
- Благоприятная налоговая политика
- Благоприятные условия финансирования
- Достаточность коммунальных ресурсов (вода пр.)
- Близость поставщиков/клиентов
- Здания на участке
- Социальная инфраструктура района, пожарные/полиция

Благодарю за внимание

Председатель правления Санкт-Петербургского регионального отделения
Российского общества оценщиков
Член Королевского общества сертифицированных экспертов Великобритании
(MRICS)



Аффилированный член Института Оценки, США
Заместитель руководителя Департамента оценки
Институт проблем предпринимательства
191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 92
тел. + 7 (812) 703 40 90, 703 40 91
факс + 7 (812) 703 30 08
a.shaskolsky@ipp.spb.ru