

Применение дополнительных единиц сравнения при анализе рынка земельных участков

Т.С. Коляденко

директор специализированной оценочной компании ООО «БЕЛАЗОР»,
сертифицированный РОО специалист по оценке недвижимости (г. Новосибирск)

А.Г. Косачев

начальник отдела оценки коммерческой недвижимости специализированной
оценочной компании ООО «БЕЛАЗОР», эксперт Национальной коллегии
специалистов-оценщиков (г. Новосибирск)

А.В. Бойко

оценщик 1 категории специализированной оценочной компании
ООО «БЕЛАЗОР» (г. Новосибирск)

Андрей Владимирович Бойко, aboyko@belazor.ru

Сложность анализа рынка какого-либо товара во многом зависит от степени его стандартизованности, возможности привязки к определенным единицам сравнения. Что касается рынка недвижимости, бесспорно, здесь самым стандартизованным товаром является жилая недвижимость. Всем известно, что типовые квартиры имеют стандартную планировку, поэтому легко отследить изменение их стоимости во времени и в зависимости от местоположения, поскольку есть уверенность что мы сравниваем стоимость однородных объектов с сопоставимыми потребительскими качествами. Затем по степени уменьшения стандартизованности идут офисы, торговая недвижимость, складские и производственные помещения. Самым сложным для анализа сегментом недвижимости являются земельные участки. Очень сложно сопоставлять стоимость земельных участков во времени. Рынок земельных участков ограничен (границы поселения существуют чисто физически), количество предлагаемых к продаже объектов (земельных участков) в десятки раз меньше, чем количество предлагаемых к продаже объектов жилого, торгового или другого назначения. Очевидно, что на одном земельном участке можно построить семиэтажный бизнес-центр и выставить на продажу отдельными блоками

(этажами) или стоквартирный дом. Так на рынке недвижимости появятся 100 объектов жилой недвижимости или семь объектов офисной недвижимости и всего один объект в сегменте земельных участков.

В связи с этим для новосибирского рынка недвижимости характерным является то, что для его анализа можно сформировать небольшую выборку из выставленных на продажу за один месяц объектов: 15 000 объектов жилой недвижимости, 600 объектов коммерческой недвижимости и всего лишь 50 (в лучшем случае 100) земельных участков под коммерческую застройку. Очень сложно работать с такой маленькой выборкой, к тому же не будучи уверенными, что сравниваем стоимости сопоставимых объектов.

Так, к примеру, по данным агентства «Рид Аналитикс», в июле 2011 года стоимость одного квадратного метра земельного участка в городе Новосибирске составляла 2 485 рублей, а в апреле 2012 года – 3 369 рублей. Чем обусловлено такое падение стоимости? Как оказалось, во многом благодаря изменению структуры выборки. В июле были в большей степени представлены объекты под общественно-деловую застройку в центральных районах города, в декабре – под промышленную застройку на окраине города. То есть

сформированная таким образом выборка из выставленных к продаже объектов мало пригодна для анализа.

При сегментировании рынка земельных участков по районам и назначению мы сталкиваемся с проблемой ограниченности количества объектов (выборка сужается до 10 объектов). Чтобы справиться с этой проблемой, для анализа рынка земельных участков нами была использована дополнительная единица сравнения – мультипликатор: отношение рыночной стоимости одного квадратного метра земельного участка к удельной кадастровой стоимости этого участка.

Всем известно, что при определении кадастровой стоимости земельных участков учитываются как целевое использование участка, так и его расположение относительно центра города, крупных магистралей, наличие коммуникаций и т. д. Набор используемых факторов при кадастровой оценке (практически) абсолютно идентичен используемым оценщиками в ежедневной практике при обычной оценке рыночной стоимости. Анализируемый нами на протяжении двух лет мультипликатор помогает более глубоко, хотя и косвенно, подходить к оценке рыночной стоимости конкретных участков, пониманию общей динамики и ситуации на рынке земельных участков. Анализ значения мультипликатора позволяет прояснить картину изменения стоимости для различных сегментов рынка (земельных участков под общественно-деловую и промышленную застройку), то есть позволяет объединить в одну выборку земельные участки одного целевого назначения, расположенные в различных районах города. Кроме того, применение этого мультипликатора позволяет оценить различие в стоимости земельных участков на праве собственности и на праве аренды, провести сравнение объектов с различным разрешенным использованием. И, пожалуй, самым ценным эффектом от применения этого мультипликатора является возможность отследить изменение рыночной стоимости земельных участков во времени. Как известно, определение кадастровой стоимости в стране проводится один раз в пять

лет. Иначе говоря, мы фактически имеем возможность зафиксировать изменение рыночной стоимости земельных участков по сравнению со стоимостью, определенной в базовом году (на дату проведения кадастровой оценки).

Анализ рынка земельных участков в городе Новосибирске

Земельный сегмент рынка коммерческой недвижимости в период экономического кризиса испытал наибольшее снижение цен. Связано это со значительной долей в объеме предложения земельных участков под строительство на праве аренды. По существующим правилам, подобные участки предоставляются на ограниченный срок, при этом превышение оговоренных в договоре аренды сроков строительства влечет за собой повышение величины арендной платы. В предкризисный период подавляющее число инвесторов приобретали право аренды земельных участков под строительство на основании именно таких договоров.

С прекращением (практически) кредитования строительного бизнеса в период кризиса строительные компании, заключившие с муниципалитетами договоры на аренду земельных участков под строительство (как правило, под многоэтажную жилую и общественно-деловую застройку), оказались в сложном финансовом положении и готовы были продавать свои права на такие участки по минимальным ценам. Значительное снижение цены на земельные участки на праве аренды под строительство многоэтажной жилой и общественно-деловой недвижимости повлекло за собой снижение стоимости земельных участков на праве собственности (при схожем разрешенном использовании).

Подобная тенденция не повлияла на стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку. В этом сегменте рынка земельных участков снижение цен в период кризиса было незначительным.

Аналитическим центром ООО «БЕЛАЗОР» был проведен анализ информации, размещенной на интернет-сайте НГС «Не-

движимость. Земля. Коммерческая земля» (<http://land.ngs.ru/>), о предложенных к продаже земельных участках коммерческого назначения за период январь 2010 – апрель 2012 года (информация на сайте обновляется ежедневно). Всего на рассматриваемом интернет-сайте в указанной рубрике по состоянию на апрель 2012 года было размещено 4 489 вариантов объявлений. В том числе:

- земельные участки – 3 616 вариантов (без идентификации назначения);
- садовые участки – 492 варианта;
- коммерческая земля – 374 варианта;
- землеотвод – 7 вариантов.

Колебание общего числа объектов, предлагаемых к реализации, составляет плюс-минус 500 объектов.

После качественного анализа объем выборки составил 80 объявлений. Из них 65 объектов – земельные участки, расположенные в черте города, и 15 объектов – земельные участки, располагающиеся на территориях, которые предполагается включить в городскую черту в ближайшее время.

Далее была проведена классификация предлагаемых к продаже объектов по объему прав, функциональному назначению участков и их местоположению:

1) на праве собственности находятся 36 объектов (в черте города – 28), на праве аренды под строительство – 45 объектов (в черте города – 39);

2) земельные участки под общественно-деловую застройку – 26 объектов (в том числе земельные участки под многоэтажную жилую застройку – 6 объектов); земельные участки под промышленную застройку – 41 объект. Участки расположены в черте города (см. табл. 1 на с. 57).

В соответствии с Градостроительным планом города Новосибирска строительным организациям предстоит освоить земельные участки, предназначенные к комплексной застройке, общей площадью 6 078,7 гектара. По состоянию на апрель 2012 года к продаже было предложено 80 идентифицируемых земельных участков общей площадью 149,1 гектара, что составляет менее одного процента от всех

площадей, предполагаемых к комплексной застройке.

Все объекты идентифицированы по местоположению с точностью до кадастрового квартала (67 объектов расположены в черте города), что позволило провести сопоставление рыночной и кадастровой стоимостей предлагаемых к продаже участков. Анализ проведен с учетом результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в Новосибирской области по состоянию на 1 января 2010 года, итоговые результаты обработки информации представлены в таблице 2 (см. с. 58).

Из таблицы 2 видно, что в целом по городу Новосибирску средневзвешенная рыночная цена предложения 1 квадратного метра земельных участков под общественно-деловую застройку (независимо от права) за период с января 2010 по апрель 2012 года снизилась примерно на 30 процентов. Вместе с тем удельная кадастровая стоимость земельных участков, выставленных на продажу в 2012 году, меньше удельной кадастровой стоимости земельных участков, выставленных на продажу в 2010 году. Иначе говоря, в 2012 году к продаже представлены земельные участки, имеющие более низкие потребительские свойства (по местоположению, наличию коммуникаций и т. д.) в сравнении с земельными участками, выставленными к продаже в 2010 году.

Снижение величины мультипликатора с 0,72 до 0,57 пункта свидетельствует о том, что за период анализа произошло снижение рыночной стоимости земельных участков, находящихся в одном кадастровом квартале и имеющих сходные потребительские свойства, на 20 процентов.

Уровень снижения рыночной стоимости = $1 - M_{12} / M_{10}$,

где M_{12} – значение мультипликатора по состоянию на апрель 2012 года;

M_{10} – значение мультипликатора по состоянию на январь 2010 года.

Аналогичная ситуация наблюдается во всех сегментах рынка земельных участков,

Таблица 1
Количество участков, предложенных к продаже в городе Новосибирске по состоянию на январь 2010 – апрель 2012 года¹

Показатель	Всего	Район										
		Дзержинский	Железнодорожный	Завьяловский	Калининский	Кировский	Ленинский	Октябрьский	Первомайский	Советский	Центральный	Территории Новосибирского района, присоединенные к городу
Количество объявлений	80	4	0	2	5	17	18	7	6	1	5	15
Общая площадь предложенных к продаже земельных участков, га	149,1	0,7	0	0,8	7,16	51,41	22,9	25,234	12,57	1,65	1,5	23,2
Общая площадь земель в разрезе районов, га	57 488	3 670	750	8 300	4 120	5200	7 030	5 760	6 930	7 670	640	7 417,6
Процент предложенных к продаже земель от общей площади земель	0,26	0,02	0,00	0,01	0,17	0,99	0,33	0,44	0,18	0,02	0,23	0,31
Плотность многоэтажной жилой застройки, %	6,7	8,71	17,26	3,98	6,89	9,49	9,74	7,44	3,35	3,77	21,4	0
Площадь комплексных площадок под строительство, га	13 543	180,2	71	479	984,5	218,50	1 208,20	816	115,5	133,8	47	7 417,6
Процент предложенных к продаже земель от общей площади комплексных площадок под строительство	–	0,39	0,00	0,17	0,73	4,22	1,10	3,09	10,88	1,23	3,19	0,31

¹ Таблица составлена аналитическим центром ООО «БЕЛАЗОР» по материалам периодической печати с использованием материалов Генерального плана города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 26 декабря 2007 года № 824.

Таблица 2

Динамика величины мультипликатора «отношение рыночной стоимости к кадастровой стоимости»
за период январь 2010 – апрель 2012 года²

Показатель	Общественно-деловая застройка по кадастровому кварталу							Промышленная застройка по кадастровому кварталу					
	январь 2010 года	август 2010 года	март 2011 года	ноябрь 2011 года	апрель 2012 года	апрель 2012 года, %		январь 2010 года	август 2010 года	март 2011 года	ноябрь 2011 года	апрель 2012 года	апрель 2012 года, %
Месяц, год													
Средневзвешенная рыночная стоимость, р. / кв. м	4 817	4 359	3 861	3 301	3 307	100		2 047	762	1 044	1 268	1 050	83
Средневзвешенная кадастровая стоимость по кадастровому кварталу, р. / кв. м	6 668	7 770	5 211	6 857	5 779	–		2 945	2 607	2 002	2 397	1 911	–
Отношение «средневзвешенная рыночная стоимость / средневзвешенная кадастровая стоимость» (М)	0,72	0,56	0,74	0,48	0,57	–		0,70	0,29	0,52	0,53	0,55	–
НА ПРАВЕ АРЕНДЫ													
Средневзвешенная рыночная стоимость, р. / кв. м	4 044	3 237	2 858	2 832	5 676	200		1 478	485	888	959	417	43
Средневзвешенная кадастровая стоимость по кадастровому кварталу, р. / кв. м	7 333	8 035	5 501	8 276	9 840	119		3 387	2 877	1 900	2 582	1 612	62
Отношение «средневзвешенная рыночная стоимость / средневзвешенная кадастровая стоимость» (М)	0,55	0,40	0,52	0,34	0,58	169		0,44	0,17	0,47	0,37	0,26	70
Минимальное значение, р. / кв. м	313	625	269	1 746	769	–		341	125	218	739	143	–
Максимальное значение, р. / кв. м	13 636	25 000	36 563	6 818	25 000	–		2 800	6 387	2 658	1 091	1 200	–

² Таблица составлена аналитическим центром ООО «БЕЛАЗОР» по материалам периодической печати с использованием материалов Генерального плана города Новосибирска, утвержденного решением Совета депутатов города Новосибирска от 26 декабря 2007 года № 824.

Окончание таблицы 2

НА ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ													
Средневзвешенная рыночная стоимость, р. / кв. м	5 871	5 872	6 646	2 365	2 396	101	2 553	963	1 273	1 066	1 245	117	
Средневзвешенная кадастровая стоимость по кадастровому кварталу, р. / кв. м	5 760	7 620	4 404	4 835	4 218	87	2 552	2 336	2 152	2 637	2 002	76	
Отношение «средневзвешенная рыночная стоимость / средневзвешенная кадастровая стоимость» (М)	1,02	0,77	1,51	0,49	0,57	116	1,00	0,41	0,59	0,40	0,62	154	
Минимальное значение, р. / кв. м	879	1 445	2 112	4 688	1 000	–	273	500	750	667	1 000	–	
Максимальное значение, р. / кв. м	20 000	32 209	38 750	12 240	46 250	–	6 104	4 000	5 115	1 582	1 432	–	

рассматриваемых в рамках настоящей статьи.

Выводы

1. По состоянию на апрель 2012 года все земельные участки под коммерческую застройку в городе Новосибирске предлагались к продаже по цене ниже их кадастровой стоимости.

2. За период анализа произошло снижение средневзвешенной цены предложения земельных участков, расположенных в одном кадастровом квартале и сопоставимых по своим характеристикам во всех сегментах рынка земельных участков, предназначенных под коммерческую застройку.

3. Применение мультипликатора «отношение рыночной стоимости одного квадратного метра земельного участка к удельной кадастровой стоимости этого участка» позволяет более полно провести анализ рынка земельных участков, отследить тенденции изменения стоимости земельных участков во времени, а также избежать ошибок при определении рыночной стоимости земельных участков методами выделения и остатка для земли. Также использование мультипликатора позволяет определять величину корректировки на разницу в правах (как отношение мультипликаторов рыночная стоимость / кадастровая стоимость для земельных участков на праве собственности и на праве аренды) и на разрешенное использование земельных участков.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Агентство «Рид Аналитикс». URL: www.ridasib.com

2. Новосибирский городской сайт (НГС) «Недвижимость. Земля. Коммерческая земля». URL: <http://land.ngs.ru>

3. Генеральный план города Новосибирска : решение Совета депутатов города Новосибирска от 26 декабря 2007 года № 824.