

Обґрунтований ретельний підхід до збирання вихідних даних, обґрунтований ретельний підхід до виконання процедур оцінки і формування висновку про вартість об'єкта забезпечує достовірні результати вартості і, як правило, не викликає зауважень.

УДК 657.922

## ОЦЕНКА НАРУЖНЫХ ПОВЕРХНОСТЕЙ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ АРЕНДЫ

Ю. А. Киричек, д. т. н., проф., Е. А. Ландо, к. т. н., доц.

**Ключевые слова:** антенно-фидерное оборудование, наружная поверхность стен, участок на крыше, дымовая труба, площадь поверхности трубы, рыночная арендная плата

В соответствии с действующей нормативно-правовой базой оценки для целей аренды возникает потребность определения рыночной стоимости участков, расположенных на крышах зданий и на внешних поверхностях стен зданий и сооружений (в основном дымовые трубы) коммунальной и государственной собственности. Арендаторами таких объектов являются операторы сотовой сети связи, радиокomпании, рекламные агентства и прочие.

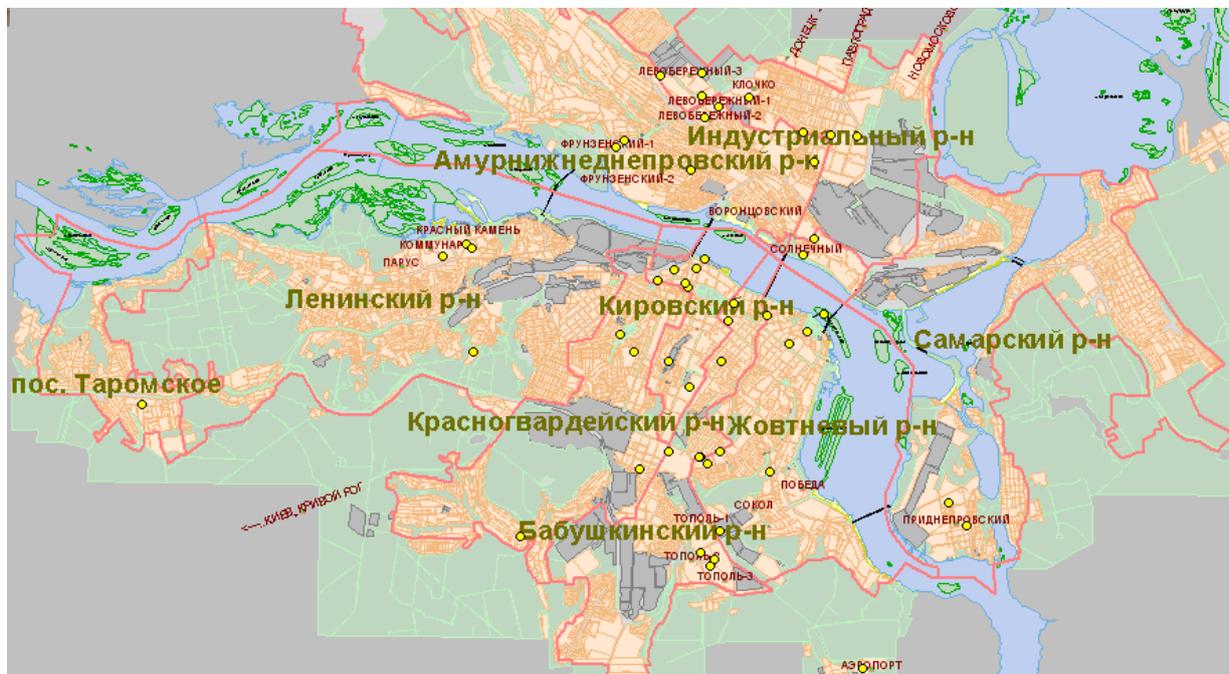


Рис. 1. Расположение объектов сотовой сети связи, радиокomпаний в г. Днепропетровск

Для оценки места на крыше под размещение антенно-фидерного оборудования применяют в соответствии с принципом замещения в качестве функционального аналога антенные мачты соответствующей высоты. Такие расчеты проводят на основании остаточной стоимости замещения мачт с учетом права пользования земельным участком под ними. Использование такой методики оценки на практике вызывает несколько проблем.

Во-первых, в результате такого расчета получают стоимость замещения одного места на мачте для установки антенны, а не участка на крыше заданной площади, как это по обыкновению предусматривает договор аренды. Кроме того, стоимость аренды по такому расчету не зависит от главного ценообразующего фактора – площади участка аренды на крыше или на внешней поверхности стены.

Во-вторых, в таком расчете надо определять право пользования земельным участком под условной мачтой и под всеми якорными устройствами, а это довольно большая площадь, бывает значительно больше, чем под зданием, на котором расположен объект оценки. Это

значит, что нет возможности даже виртуально осуществить такой вариант замещения и в таких расчетах фигурирует стоимость прав пользования земельными участками, которые находятся в собственности или в пользовании других владельцев и нет никакой возможности обосновать включение в расчет стоимости объекта недвижимого имущества чужих земельных участков.

В-третьих, не всегда указанная площадь используется под размещение только антенно-фидерных устройств, часто на ней располагают боксы операторов мобильной связи с необходимым технологическим оборудованием.

Использование в качестве объектов замещения мачт или антенно-фидерных устройств вызывает недоразумение и неудовольствие как арендаторов, так и арендодателей, так как в этих случаях арендная плата за участки разных размеров одинакова и невозможно убедить арендатора в правомерности включения в расчет стоимости земли, которая не имеет отношения к зданию, на котором расположен объект оценки.

Для решения такой задачи, во-первых, необходимо идентифицировать объект оценки и связанные с ним права. Не вызывает сомнения, что участки крыши и поверхности внешних стен являются плоскими частями зданий. Они не могут быть самостоятельным объектом отчуждения и с точки зрения оценки они тождественны специализированному имуществу. По договору аренды передается от собственника к арендатору право использования этим имуществом, а право распоряжения остается за арендодателем. С позиции права этот случай не имеет существенных отличий от аренды помещений, где по договору аренды передаются точно такие же права собственности.

Согласно теории оценки, рыночная стоимость недвижимого имущества равна стоимости права арендодателя, когда при расчете стоимости имущества и права пользования имуществом контрактная арендная плата равняется рыночной. В таком случае результат расчета рыночной стоимости объектов и права пользования ими для целей аренды не имеет существенного отличия в значении.

Использование данных рынка аренды участков на крыше и поверхности внешних стен дает обоснованную информацию для расчета их стоимости для целей аренды. К сожалению, данные договоров аренды, как правило, являются закрытыми, а лишь при наличии цен предложений такой аренды возможно применение доходного подхода для расчета стоимости права пользования участком на крыше или на стене здания. Здесь тоже не все так просто, так как отсутствие рынка такого имущества не позволяет определять ставку капитализации путем анализа информации о доходах от использования подобного имущества и его рыночных ценах.

Это тот случай, когда остается сетовать на отсутствие в действующей нормативно-правовой базе оценки определения «рыночная арендная плата», которое имеется в Международных стандартах оценки [1]. Сейчас во время оценки стоимости недвижимого имущества доходным подходом оценщики фактически определяют это значение по результатам анализа рынка аренды подобного имущества, но такой результат не является конечным. Он лишь вспомогательный в определении рыночной стоимости имущества, которая используется снова-таки для расчета арендной платы. Эта тема заслуживает отдельного внимания. Действующее законодательство требует определять рыночную стоимость арендованного имущества. И только после этого на основании Методики расчета арендной платы за государственное и коммунальное имущество и пропорции ее распределения, в зависимости от видов деятельности арендатора рассчитывается арендная плата по договору аренды.

Возникает такой круг (рис. 2):

- определение рыночной аренды и ставки капитализации по рыночным данным;
- расчет рыночной стоимости имущества по данным независимой оценки;
- расчет арендной платы на основании независимой оценки в соответствии с договором аренды.

Это искусственно усложненная процедура определения арендной платы за аренду государственного и коммунального имущества. Значительно логичнее определять плату за аренду государственного имущества в случае развитого рынка аренды соответствующего имущества на основании «рыночной арендной платы». Для этого надо внести соответствующие изменения в нормативно-правовую базу оценки, а именно:

- внести в стандарты оценки определение «рыночная арендная плата»
- внести соответствующие изменения в Методику оценки стоимости объектов аренды,

порядка выкупа арендатором оборотных материальных средств, порядка предоставления в кредит арендатору денег и ценных бумаг, а также в Методику расчета арендной платы за государственное имущество и о пропорции ее распределения.

Предложенные мероприятия повысят точность расчетов рыночной стоимости объектов аренды, уменьшат затраты на оценку и сделают процедуру определения арендной платы по договорам аренды более обоснованной, прозрачной и понятной для всех, в том числе и для правительства, по крайней мере при назначении арендной платы выше рыночной.



Рис. 2. Круговой алгоритм расчета арендной платы

Аналогично, как и для специализированных объектов, остаточная стоимость замещения поверхности крыши может быть определена на основании суммы рыночной стоимости земельного участка и стоимости замещения функционального аналога-здания минус величина износа здания.

Стоимость замещения здания рассчитывается на основании данных о строительном объеме и стоимостях единицы объема здания, скорректированную на отсутствие отделки, коммуникаций и других составляющих, которые не имеют значения для объекта аренды на поверхности крыши или поверхности внешних стен. Износ здания имеет смысл определять на основе соотношения фактического возраста и срока экономической жизни земельных улучшений – методом срока жизни. Таким образом, остаточная стоимость замещения одного квадратного метра участка на крыше здания может быть определена следующим образом:

$$C_{oz} = [C_z + C_{zd} \times (1 - K_i)] / A_k, \quad (1)$$

где:  $C_{oz}$  – остаточная стоимость замещения 1 м<sup>2</sup> участка, расположенного на крыше;

$C_z$  – рыночная стоимость земельного участка;

$C_{zd}$  – стоимость замещения здания;

$K_i$  – износ здания;

$A_k$  – площадь крыши.

$$C_{zd} = C_o \times V, \quad (2)$$

где:  $C_o$  – стоимость единицы объема здания, скорректированная на отсутствие отделки, коммуникаций и др.,

$V$  – строительный объем здания.

Остаточная стоимость 1 м<sup>2</sup> участка на поверхности внешних стен будет определяться как часть стоимости здания, пропорциональная части арендуемой поверхности в общей поверхности наружных стен дома:

$$C_{oz} = [C_z + C_{zd} \times (1 - K_i)] / A_{nc}, \quad (3)$$

где:  $A_{nc}$  – наружная площадь поверхности стен

Это как раз тот случай, когда согласно рекомендациями Национального стандарта оценки № 1 остаточная стоимость замещения может равняться рыночной стоимости. Приведенные предложения проиллюстрированы приведенными ниже примерами в таблице 1.

Пример расчета площади поверхности крыши в зависимости от высоты функциональных аналогов

Наименование	АБК (7эт)	Жилой 9-ти эт. дом	Котельная (3 эт.)	Котельная (3 эт.)	Учебный корпус (8 эт.)	Учебный корпус (13 эт.)
Площадь застройки, м <sup>2</sup>	860	900	200	400	3500	2155
Объем здания, м <sup>3</sup>	15 000	17 237	3 000	6 000	70 000	70 000
Общая площадь крыши, м <sup>2</sup>	715	684	167	333	2917	1800
Соз 1 м <sup>2</sup> мин, \$	1 159	1 141	584	480	1 015	1 630
Соз 1 м <sup>2</sup> max \$.	1 496	1 509	919	816	1 351	1 965

Подобный прием можно применить также и для оценки части поверхности сооружений – кирпичных или металлических дымовых труб. В качестве функциональных аналогов здесь возможно использовать сооружения дымовых труб с определенной высотой, материалом, площадью поверхности и существующей площадью застройки. Остаточная стоимость замещения одного квадратного метра участка на поверхности трубы может быть определена следующим образом:

$$C_{оз} = [Cз + C_{тр} \times (1 - K_{и})] / A_{п}, \quad (4)$$

где:  $C_{оз}$  – остаточная стоимость замещения 1 м<sup>2</sup> участка, расположенного на дымовой трубе;

$Cз$  – рыночная стоимость земельного участка;

$C_{тр}$  – стоимость замещения трубы;

$K_{и}$  – износ трубы;

$A_{п}$  – площадь поверхности дымовой трубы.

Примеры расчета площади поверхности дымовых труб в зависимости от высоты и материала приведены ниже (табл. 2, 3).

Таблиця 2

## Трубы кирпичные

Высота трубы	100	80	80	60	60	45	45	30	30	30
Диаметр верхнего устья, м	3,5	3	2,2	3	2,1	3	2,1	3	2,1	1,2
Площадь застройки трубы (S при d+1м)	200,96	122,66	73,86	105,63	59,42	70,85	41,83	50,24	30,18	15,2
Соз 1 м <sup>2</sup> мин \$	181,18	155,02	169,12	138,38	173,31	164,17	175,45	199,41	225,56	277,06
Соз 1 м <sup>2</sup> max \$	201,65	175,26	185,74	163,29	193,37	190,9	197,85	232,58	254,03	302,15

Таблиця 3

## Трубы металлические

Высота трубы	20	20	20	20	20	30	30	30	45	45
Диаметр, мм	400	500	630	800	1000	400	500	630	800	1000

Окончание таблицы 3

Площадь застройки трубы (S при d+2m)	15,2	15,9	16,83	18,09	19,63	15,2	15,9	16,83	18,09	19,63
Соз 1 м <sup>2</sup> min \$	273,9	245	212,5	197,85	172	210,31	189,88	165,73	129,12	116,04
Соз 1 м <sup>2</sup> max \$	443,25	386,71	331,57	298,63	259,48	323,21	284,36	245,1	173,9	154,92

Для сравнения проведен расчет антенно-фидерного сооружения (табл.4).

Таблица 4

Антенно-фидерные сооружения

Показатель	Антенно-фидерные сооружения, радиомачты						
	Трехгранные			Четырехгранные			
Высота	52,5	88,5	120	32	64	88	113
Площадь застройки под оцениваемой площадью (S x 1,2)	24	24	24	24	24	24	24
Соз мин, \$	1 193	1 958	2 630	1 422	2 731	3 637	4 607
Соз max, \$	1 529	2 294	2 966	1 757	3 066	3 972	4 943

Таблица 5 результатов расчета свидетельствует о диапазоне изменения стоимости площади поверхности крыш и сооружений (дымовых труб) в зависимости от высоты, материала и месторасположения.

Таблица 5

Результаты расчета

Показатель	Рыночная стоимость			
	площади поверхности крыши	Площади поверхности дымовой трубы		антенно-фидерных сооружений (при ср. площади аренды 20 м <sup>2</sup> .)
		кирпичной	металлической	
Соз 1 м <sup>2</sup> мин, \$	480	106	116	1193
Соз 1 м <sup>2</sup> max \$.	1965	392	443	4934

Для сравнения согласно приказу Минрегионстроя от 29.08.2012 № 7/15-13965 опосредованная стоимость строительства жилья по регионам Украины по состоянию на 2013 г. для Днепропетровской области составляет 524 \$/м<sup>2</sup>.

Предложенный метод расчета также не свободен от довольно относительных допущений. И все же он разрешает более корректно учитывать такие образующие стоимость факторы как рыночная стоимость земли, размеры арендованного участка на крыше и на внешних поверхностях стен, реальное расположение участка в пространстве, износ и стоимость замещения в приближенном к рыночной базе значении.

### ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Міжнародні стандарти оцінки 2011 / Пер. з англ. УТО. – К. : Аванпост-Прим, 2012. – 144 с.