

ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ АЗС И ПРИДОРОЖНОГО СЕРВИСА

Александр Данилович Власов

ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз», 630501, Россия, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, 15, кандидат экономических наук, научный руководитель, тел. (383)348-05-92, e-mail: vlasovad@yandex.ru, www.cal.su

Представлены теоретические и практические результаты оценки рыночной стоимости земельных участков АЗС и придорожного сервиса для налогообложения и иных целей.

Ключевые слова: АЗС, придорожный сервис, земельный участок, оценочные факторы, рыночная стоимость, статистическая модель.

ASSESSMENT OF THE MARKET VALUE OF LAND FILLING STATIONS AND ROADSIDE SERVICE

Alexander D. Vlasov

Siberian scientific center «Ecoprognoz», 630501, Russia, Novosibirsk region, 15 village Krasnoobsk, candidate of economic Sciences, scientific Director, tel. (383)348-05-92, e-mail: vlasovad@yandex.ru, www.cal.su

Presents theoretical and practical results of the estimation of the market value of land filling stations and roadside service for tax and other purposes.

Key words: gas station, roadside service, land evaluation factors, the market value, a statistical model.

Земельные участки АЗС и придорожного сервиса, далее земельные участки, в плане их кадастровой оценки для налогообложения и иных целей, являются наиболее проблемными. С одной стороны, бизнес АЗС и придорожного сервиса является достаточно высоко доходным, а с другой стороны, коммерческая информация этих предприятий практически не доступна для оценщика, что является проблемой соблюдения нормативно-методических условий оценки [1-8]. Эти объекты в настоящее время для целей налогообложения существенно недооценены из-за отсутствия достоверной информации.

Из множества объектов оценки АЗС и придорожного сервиса предметом нашего рассмотрения являются только объекты вне населенных пунктов. А методика оценки земельных участков АЗС и придорожного сервиса в границах населенного пункта основана на другой расчетной модели [9].

Для рассматриваемых земельных участков влияние фактора категории автомобильных дорог и фактора удаления от населенных пунктов определить по данным рынка не представляется возможным. Объекты сервиса строго регламентируются и контролируются экологическими условиями, их обеспеченность объемом коммунальных услуг примерно одинаковая и не оказывает существенного влияния на стоимость земельных участков. Площадь земельных участков

данной категории объектов оценки определяется, по существу, нормативами для реализации функционала этих объектов и не должна быть оценочным фактором.

Доходность бизнеса АЗС и придорожного сервиса вне населенных пунктов зависит в первую очередь от интенсивности движения транспорта по магистрали, к которой примыкает земельный участок данного бизнеса.

Информация интенсивности движения транспорта имеется в управлении автомобильных дорог федеральных либо субъектных структур.

Проведенные работы по кадастровой оценке земельных участков АЗС и придорожного сервиса вне населенных пунктов по ряду субъектов России (Забайкальский край, Красноярский край, Камчатский край, Омская область, Ханты-Мансийский автономный округ) [10-13] выявили возможность построения нулевой (применимой для всех субъектов России) статистической модели расчета рыночной стоимости для этих земельных участков, модель (1). Размерность зависимой переменной (C_0) в формуле (1) была руб/кв.м по объектам-аналогам статистики наблюдения рыночной стоимости земельных участков от оценочного фактора интенсивности движения транспорта. Следовательно, и результат расчета по статистическим моделям (1) и (2) можно интерпретировать с размерностью руб/кв.м.

Расчетная статистическая модель (2) для заданной территории и даты оценки определяется путем верификации нулевой модели (1) через рынок объектов-аналогов земельных участков к оцениваемому объекту.

Рыночная стоимость земельного участка АЗС определяется из соотношения:

$$C_0 = e^{2+0.464*Ln(I)} \quad (1)$$

$$C = e^{2+K_{mt}+0.464*Ln(I)} \quad (2)$$

где C_0 – удельная рыночная стоимость земельного участка по нулевой статистической модели;

I – интенсивность движения автотранспорта, автомобиль/сутки;

e – функция экспоненты, Ln – функция натурального логарифма;

2 – свободный член уравнения регрессии, нулевой статистической модели (1);

$0,464$ – коэффициент регрессии для переменной интенсивности движения транспорта;

$$K_{mt} = Ln((C_i/C_{i0})(n)) \quad (3)$$

K_{mt} – корректировка свободного члена уравнения регрессии нулевой модели (1), коэффициент расчета удельной рыночной стоимости земельного участка по модели (2) на m -территории и t -дату оценки;

C_i – удельная рыночная цена i -земельного участка аналога на m -территории и t -дату оценки;

C_{i0} – удельная стоимость i -земельного участка аналога по формуле (1);
 $C_r/C_{i0}(n)$ – среднее значение соотношения рыночной стоимости i -земельного участка аналога к расчетной стоимости по нулевой модели (1) i -земельного участка из n -множества объектов-аналогов;

$$C_{ri} = K_{ri} * e^{2+K_{mt}+0.464*Ln(I_i)} = K_{ri}*C \quad (4)$$

где C_{ri} – удельная рыночная стоимость i -го земельного участка r -вида разрешенного использования;

I_i – интенсивность движения автотранспорта для i -го земельного участка, автомобиль/сутки;

K_{ri} – коэффициент доли удельной рыночной стоимости r -вида разрешенного использования i -земельного участка от удельной рыночной стоимости земельного участка АЗС;

e – функция экспоненты, Ln – функция натурального логарифма.

$$C_{i4} = \sum_{r \in R} (C_{ri} * S_{ri}) \quad (5)$$

где C_{i4} - рыночная стоимость i -го земельного участка по формуле (5), которая определяется как сумма стоимостей всех r -видов разрешенного использования из R -множества видов разрешенного использования для данного земельного участка, полученных, как произведение удельной рыночной стоимости земельного участка по формуле (4) и площади земельного участка;

S_{ri} – площадь r -вида разрешенного использования из R -множества видов разрешенного использования i -го земельного участка.

В табл. 1 представлены результаты экспертного опроса оценщиков по субъектам России о соотношении по видам разрешенного использования рыночной стоимости земельных участков АЗС и придорожного сервиса.

Таблица 1

Соотношение удельной рыночной стоимости земельных участков по видам разрешенного использования объектов придорожного сервиса по статистике анкетного опроса экспертов-оценщиков

№ пп	Наименование вида разрешенного использования	Коэффициент вида разрешенного использования, %	Доля стоимости вида разрешенного использования от АЗС
1	2	3	4
1	Автостоянка	13,1	0,294
2	АЗС, торговля	44,6	1,000
3	Гостиница	24,0	0,538
4	СТО	18,3	0,410

По данным графы 4 табл. 1, если удельную рыночную стоимость земельного участка под АЗС и торговлей принять за 100%, то удельная рыночная стоимость земельного участка составит: под автостоянкой – 29,4%; под гостиницей – 53,8%; под СТО – 41,0%. Эти соотношения должны быть подтверждены рыночными данными в отчете оценщика.

В табл. 3 представлены показатели объектов-аналогов рынка земельных участков АЗС для верификации модели (1) к территории и дате оценки оцениваемого земельного участка, табл. 2.

Таблица 2
Показатели объекта оценки на 01.03.2015г

№ пп	Показатель	Значение
1	Местоположение: Свердловская обл., г. Богданович, ул. Пионерская, дом 82 (под АЗС), кадастровый номер	66:07:0000000:149
2	Площадь, кв.м	5174
3	Кадастровая стоимость, руб	5 322 316
4	Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м	1029
5	Интенсивность движения транспорта, приведенных авт/сутки	21658
6	Расчет рыночной стоимости по модели (4), руб/кв.м	722
7	Доля рыночной стоимости от кадастровой, %	70.2

Таблица 3
Описание объектов-аналогов рынка земельных участков АЗС
верификации расчетной модели (2) на 01.03.2015 г

№ пп	Описание объекта-аналога (ссылки интернет ресурса)	Пло- щадь, кв.м	Цена предло- жения, руб.	Удельная цена предло- жения, руб/кв.м	Удельная цена продажи (угоровля 5%), руб/кв.м	Интенсивность движения транспорта, приведенных авт/сутки
1	2	3	4	5	6	7
1	http://www.rosrealt.ru/Tyumen/uchastok/192017	5200	4500000	865	822	25180
2	http://businessselection.ru/p37626040-zemelnyj-uchastok-pod.html	4000	2100000	525	499	12280
3	http://72s.ru/c99-3710.html	3000	2500000	833	792	25180
4	http://anpr59.ru/component/jea/126-srochno-zemel-ny-j-uchastok-dlya-stroitel-stva-azs	11500	1500000	130	124	470

В табл. 4 показана методика корректировки нулевой модели (1) по данным объектов-аналогов рынка земельных участков АЗС (таблица 3) для расчета рыночной стоимости данного объекта недвижимости (таблица 2) на данную дату оценки.

Таблица 4
Верификация расчетной статистической модели (4)

№ пп	Удельная цена продажи, руб/кв.м (C_i)	Интенсивность движения транспорта, приведенных авт/сутки (I_i)	Удельная цена продажи, руб/кв.м (C_{i0}) модель(1)	Отношение рыночной цены к значе- нию по нулево- й модели (C_i/C_{i0})	Удельная рыночная стоимость, руб/кв.м (C_{ri}) модель (4)	Отношение расчетной стоимости графы 4 к значению графы 6, %	Коррек- тировка нулевой модели (K_{mt})
1	2	3	4	5	6	7	8
1	822	25180	814	1.010	774	106	-0.0502
2	499	12280	583	0.855	555	90	-0.0502
3	792	25180	814	0.972	774	102	-0.0502
4	124	470	128	0.965	122	102	-0.0502
Среднее				0.951	X	100	-0.0502

По интенсивности движения транспорта (графа 3 табл. 4) объектов-аналогов вычисляем стоимость земельных участков по нулевой модели (1). Частное (графа 5) от деления значения графы 2 на графу 4 показывает уровень цен рынка земельных участков для территории и даты оценки оцениваемого земельного участка к расчетным ценам нулевой модели (1). Указанный уровень стоимостей графы 5 по объектам-аналогам меняется, в том числе, из-за округления цен предложения (графа 4 табл. 3). Для расчета поправки постоянной величины статистической модели (4) берем среднее значение (0,951) по всем объектам-аналогам. Коэффициент корректировки нулевой модели (1) показан в графике 8 табл. 4, рассчитан по формуле (3): $-0,0502 = \ln(0,951)$.

В графике 6 табл. 4 показан расчет рыночной стоимости земельных участков объектов-аналогов по верифицированной (привязанной к рынку недвижимости объекта оценки) модели (4), которая отличается от фактической цены продажи (графа 2). Среднее отклонение показателей графы 2 и 6 по всем объектам-аналогам по расчету, методически равно нулю (среднее графы 7). Отклонения рыночной стоимости земельных участков аналогов (графа 2) от расчетной стоимости по модели (4) (графа 6), представленные в графике 7, в наибольшей степени обусловлены эффектом округления цен предложения объектов-аналогов (графа 4 табл. 3).

Предметом кадастрового учета земельных участков АЗС и придорожного сервиса должны быть следующие данные: категория дороги; количество полос движения; интенсивность движения транспорта; площадь земельного участка;

доля земельного участка по видам разрешенного использования. Даная информация в кадастровом учете объектов недвижимости должна быть в наличии и предоставляться по запросам субъектов имущественных отношений. При формировании нового земельного участка эта информация должна включаться в кадастровый учет.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. №256
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. №255
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО №3)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.07.07 г. №254
6. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 22.10.2010 г. №508
7. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок её проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»
8. Приказ Минэкономразвития России от 26.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»
9. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. – 125 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: (http://www.cal.su/show_art.php?id=5).
10. Отчет. Оценка кадастровой стоимости земельных участков под объектами промышленности и иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cal.su/show_art.php?id=65.
11. Положительное экспертное заключение СРО «ДСО» на отчет по оценке кадастровой стоимости земельных участков под объектами промышленности и иного специального назначения на территории Ханты-Мансийского автономного округа. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cal.su/show_art.php?id=68.
12. Отчет. Оценка кадастровой стоимости земельных участков под объектами промышленности и иного специального назначения на территории Камчатского края [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cal.su/show_art.php?id=53.
13. Положительное экспертное заключение СРО «ДСО» на отчет по оценке кадастровой стоимости земельных участков под объектами промышленности и иного специального назначения на территории Камчатского края. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.cal.su/show_art.php?id=55.

© А. Д. Власов, 2015