

ОБ ОЦЕНКЕ ДОЛИ В ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Нечаев В.Л., доцент, к.э.н.
Ракова Н.В., профессиональный оценщик,
гендиректор ООО "АФЦ"

Правоотношения долевой собственности, как на весь объект недвижимости, так и на его часть, возникает на основании многостороннего договора купли-продажи недвижимости (продавец и несколько покупателей) или договора о совместной деятельности (простого товарищества).

Участник общей долевой собственности вправе распоряжаться принадлежащей ему долей (продавать, дарить, отдавать в залог, завещать и т.д.). Согласия других участников общей долевой собственности при этом получать нет необходимости. Однако в соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в общем имуществе, участники общей долевой собственности **имеют преимущественное право покупки** продаваемой доли. Важно отметить, что продажа доли участнику общей долевой собственности не дает преимущественного права другим участникам на приобретение такой доли.

На реализацию преимущественного права покупки недвижимости законодатель отвел один 1 месяц. При отказе остальных участников общей долевой собственности от осуществления указанного права в течение месяца со дня извещения о продаже, либо принятия извещения, либо при отсутствии их ответа в течение указанного срока (что равносильно отказу), продавец вправе продать свою долю любому постороннему лицу.

Доли могут быть равными, в других размерах, которые в обязательном порядке должны быть определены в договоре купли-продажи или в договоре о совместной деятельности. Здесь следует отметить, что здание или его часть (помещение) являются объектом недвижимости, в то же время доля в праве общей собственности на объект недвижимости не является недвижимостью в собственном смысле этого слова. Это объясняется тем, что здание (часть здания), прошедшее технический учет и техническую инвентаризацию, состоит из комнат конкретного расположения и метража по экспликациям и поэтажным планам БТИ, т.е. рассматривается как имущество в гражданско-правовом смысле. В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество (здание, часть здания) является не имуществом, а имущественным правом. Здание, часть здания может быть предметом купли-продажи, аренды, так как должно иметь, в соответствии с требованиями статей 554 и 607 ГК РФ, индивидуально-определенные признаки (адрес, вид объекта, нумерация помещений, комнат, площадь по данным БТИ, целевое

назначение). В то же время, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество может быть предметом договора купли-продажи только как имущественное право, так как не может иметь индивидуально-определенных признаков, позволяющих ее отделить от доли другого участника.

Следует отметить, что создание долевой собственности сопряжено с некоторыми ограничениями в области владения, пользования и распоряжения долями: в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на долю в недвижимом имуществе указывается только размер доли (например, 1/2, 1/3 и т.д.), не определяя площадь части здания, помещения, приходящуюся на размер доли.

В рамках правоотношений долевой собственности на недвижимое имущество правомочия владения, пользования долями не могут быть индивидуально реализованы участниками в силу вышеназванных причин, а решаются участниками по соглашению между ними. Следовательно, целевое назначение недвижимого имущества в рамках долевой собственности может быть определено участниками только для одного вида деятельности. В этой связи выбор партнера по созданию долевой собственности на недвижимое имущество предполагает прежде всего общность интересов, одинаковые или сходные виды деятельности, длительные и устойчивые партнерские отношения, а также другие обстоятельства, способствующие эффективному владению, пользованию и распоряжению долевой собственностью на недвижимое имущество.

На практике основной вопрос по оценке стоимости доли сводится к выбору одного из двух возможных вариантов оценки – линейной или нелинейной. *Линейная оценка* стоимости доли равна произведению относительного размера доли на полную стоимость объекта. При *нелинейной оценке* стоимость доли определяется с учетом обесценения долевой собственности по сравнению с полным правом собственности.

В настоящее время как оценщики, так и суды, рассматривающие иски недовольных результатами оценки, часто склонны исходить из линейной оценки доли как более простой и объективной. Однако при этом игнорируются реальные обстоятельства рыночного ценообразования – вряд ли можно оспорить факт, что площадь отдельной квартиры будет стоить дороже, чем такая же площадь квартиры, находящегося в общей собственности. Это утверждение будет справедливо и для объектов коммерческой недвижимости.

Нелинейная оценка в наибольшей степени соответствует стандарту рыночной стоимости, поскольку учитывает реальные условия рынка и мотивацию его участников. При этом рыночная стоимость доли будет ниже ее номинальной стоимости, рассчитанной исходя из стоимости всего объекта:

$$C_p < C_n = C_{об.} * D \quad (1)$$

где C_p и C_n – соответственно рыночная и номинальная стоимость доли, руб.;

$C_{об.}$ - оценочная стоимость объекта в целом без учета долевой собственности, руб.;

D – размер доли в собственности на объект недвижимости, долей ед..

Обесценение долевой собственности можно рассматривать как проявление внешнего (экономического) износа, обусловленное влиянием следующих факторов:

- неудобства, дополнительные издержки и потери времени, возникающие при организации содержания и ремонта общей собственности;
- усложненный порядок отчуждения права собственности;
- дополнительные затраты времени и денежных средств, необходимые в случае выдела доли собственности в натуре.

Соответственно, для определения величины обесценения долевой собственности могут использоваться те же методы, что и для внешнего износа. Наибольший практический интерес представляют, во-первых, прямая оценка снижения доходности долевой собственности, и, во-вторых, метод анализа степени использования ценообразующего фактора.

Прямая оценка снижения доходности долевой собственности предполагает спецификацию и оценку дополнительных издержек и потерь, возникающих у владельца долевой собственности. Необходимая для этого информация может быть получена в результате анализа структуры затрат на эксплуатацию объекта недвижимости. При этом учитываются не только фактические эксплуатационные расходы, но и прирост физического износа (величину отложенного ремонта) объекта недвижимости. Отдельно определяются потери, обусловленные пониженной ликвидностью объекта в случае его последующей продажи.

В тех случаях, когда проведение детального анализа обесценения долевой собственности невозможно или нецелесообразно, влияние внешнего износа на рыночную стоимость доли может быть оценено с помощью известной формулы Чилтона¹:

$$\begin{aligned} C_p/C_n &= D^m, \\ Y &= 1 - C_p/C_n = 1 - D^m, \end{aligned} \quad (2)$$

где D – размер доли собственности, долей ед.;

m – коэффициент торможения Чилтона;

Y – уровень внешнего износа (обесценения) доли собственности.

Формула предполагает, что существует экспоненциальное соотношение между стоимостью доли и её размером как ценообразующим фактором. Чаще всего в практике встречается достаточно узкий диапазон значений коэффициентов Чилтона, равный 0,6-

¹Формула была предложена в конце XIX века Чилтоном, который опубликовал данные по 35 заводам, которые показывали, что кривыми стоимости для оборудования обрабатывающих заводов были прямые линии при логарифмической шкале. Их наклоны располагались в диапазоне 0,33 до 1,02, но большая часть из них была ближе к 0,6 (коэффициент "шесть десятых")/ "Cost Engineers Notebook", Американская Ассоциация Инженеров по Стоимости, Моргантаун, -Штат Западная Виржиния, США, июнь 1978.

0,8. В основном используется среднее значение коэффициента Чилтона² на уровне 0,7. Если $D=1$, то величина обесценения $Y=0$. Расчетные значения уровня внешнего износа (обесценения) долевой собственности в зависимости от размера доли для различных $m < 1$ приведены на рис.1.

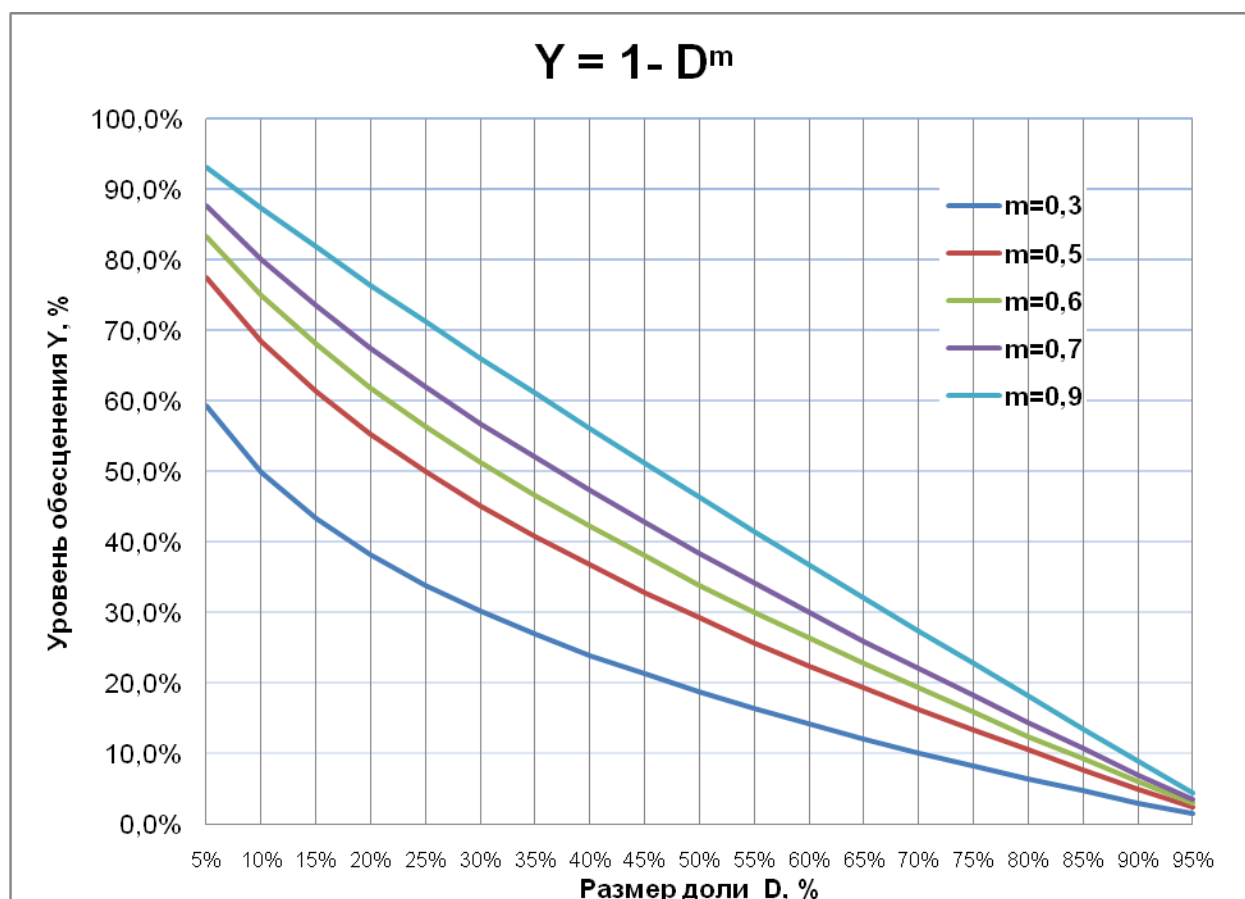
Формула (2) соответствует аналитической функции, обладающей следующими свойствами:

Таблица 1

Свойства функции внешнего износа Y

Функция Y_i для i -го объекта	Функция абсолютного роста $\Delta Y_i = Y_i - Y_{i-1}$	Функция относительного роста $I_i = Y_i / Y_{i-1}$	Функция эластичности $E = (dY/Y)/(dD/D)$
$Y_i = 1 - D_i^m$ при $m < 1$	$\Delta Y_i = m/D_i^{1-m}$	$I_i = m/D_i$	$E_i = m$

Анализ свойств функции (1) показывает, что её вид удовлетворяет логическим требованиям, предъявляемым к расчету показателей внешнего износа. Абсолютные (приросты) и относительные (индексы) показатели изменения уровня внешнего износа (Y) убывают по гиперболической зависимости по мере увеличения доли в собственности (D).



² Оценка машин и оборудования. /Под общей редакцией В.П. Антонова - М. и др.: Институт оценки природных ресурсов, стр.57-58.

Рис.1. Зависимость уровня обесценения долевой собственности (Y) от размера доли при различных значениях коэффициента торможения (m)

Как видно из табл. 1, коэффициент Чилтона (m) равен коэффициенту эластичности, который показывает насколько % увеличится относительная стоимость доли (по отношению к номиналу) при росте на 1 % размера самой доли. Поскольку увеличение размера доли не приводит к одновременному пропорциональному изменению всех элементов затрат на содержание объекта недвижимости (часть из них не зависит от размеров доли), увеличение стоимости доли будет отставать от роста ее размера. Например, $m=0,7$ означает, что при увеличении размера доли на 1% ее рыночная стоимость возрастет на 0,7 %.

Для офисной и торговой недвижимости, а также объектов коммунального назначения уровень затрат на содержание зданий (по отношению к общим расходам по эксплуатации) находится в диапазоне 65-75%, который соответствует наиболее распространенному значению коэффициента торможения 0,7.

Таблица 2.

Показатели затрат на содержание объектов различного назначения

№ п/п	Наименование	Содержание объекта, % к расходам на эксплуатацию
1	Культурно-просветительные объекты	26-30%
2	Зрелищные	38-45%
3	Физкультурно-спортивные	63-69%
4	Торговые	70-75%
5	Коммунально-бытовые объекты	65-68%
6	Объекты коммунального хозяйства	72-74%
7	Административные объекты	70-75%

Источник: Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПовп) для использования при разработке бизнес – планов (Москомархитектура, утв. Распоряжением от 06.06.1996 № 595-РЗП).

В табл. 3 приведены результаты экспертного опроса о размерах скидки на долевой характер собственности при продаже различных видов недвижимости, проведенного ЗАО "Ростов-Ресурс" (март 2011 г.). В качестве экспертов в опросе участвовали специалисты агентств недвижимости, действующих в Ростовской области, а также частные риэлторы.

Таблица 3.

Экспертные оценки размеров скидок (поправок) на обесценение долевой собственности при продаже объектов недвижимости

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
до 1/10	80-85%	65-70%	-
от 1/10 до 1/4	50-60%	40-45%	25-40%

Виды недвижимости	Жилая	Офисная	Производственно-складская
Доля в праве собственности, %	Диапазон скидок с цены предложения (в расчете на 1 кв.м.) на аналогичные объекты без долевой собственности, %		
от 1/4 до 1/2	30-45%	30-40%	15-25%
от 1/2 до 3/4	20-25%	15-20%	10-15%
от 3/4 до 9/10	5-15%	5-10%	3-10%

Сравнительный анализ данных табл. 3 показывает, что экспертные оценки достаточно хорошо согласуются с результатами расчетов по уравнению (2) при коэффициенте $m=0,7$ для большинства интервалов размеров доли. Исключением являются размеры доли до 1/10, для которых полученные по формуле Чилтона оценки обесценения оказались завышенными по сравнению с экспертными.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы:

- 1. При оценке долевой собственности на объекты недвижимости необходимо учитывать обесценение, обусловленное воздействием внешних правовых и организационно-экономических факторов. Размеры этого обесценения могут быть весьма значительными и достигать 80-85%.*
- 2. Прямая оценка величины обесценения долевой собственности возможна на основе анализа затрат по эксплуатации объекта недвижимости (включая стоимость отложенного ремонта) и влияния пониженной ликвидности в случае последующей продажи прав собственности.*
- 3. Для приближенной оценки уровня обесценения долевой собственности может использоваться формула Чилтона которая позволяет получать (при величине коэффициента торможения 0,7) удовлетворительные результаты для большинства объектов доходной недвижимости.*