

DOI: 10.24411/2072-4098-2019-11002

Земельные аспекты при определении рыночной стоимости объектов капитального строительства для целей оспаривания результатов их кадастровой оценки

В.Ю. Сутягин

генеральный директор ООО «Оценка+», член Экспертного совета некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «СВОД», доцент кафедры Финансы и банковское дело Тамбовского государственного университета им. Г.Р. Державина, доцент, кандидат экономических наук (г. Тамбов)

Владислав Юрьевич Сутягин, sutyagin.vladislav@yandex.ru

В августе 2019 институту кадастровой оценки исполнилось 20 лет. Отправной точкой развития института кадастровой оценки можно считать принятие постановления Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

Долгое время кадастровая стоимость применялась исключительно в отношении земельных участков. Однако за последние годы институт кадастровой оценки существенно расширил сферу своего применения. Федеральным законом от 4 октября 2014 года № 284-ФЗ «О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» (далее – Закон № 284-ФЗ) внесены изменения в нормы законодательства о налоге на имущество физических лиц – отныне налогооблагаемой базой стала кадастровая стоимость (см. [2]).

Более того, тем же законом внесены изменения в нормы законодательства о налоге на имущество организаций – теперь в отношении некоторых видов недвижимого имущества организаций также должна использоваться кадастровая стоимость в качестве налогооблагаемой базы. В частности, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации устанавливается, что кадастровая стоимость используется в качестве налогооблагаемой базы для следующей недвижимости:

«1) административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них;

2) нежилые помещения, назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания;

3) объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не осуществляющих деятельности в Российской Федерации через постоянные представительства, а также объекты недвижимого имущества иностранных организаций, не относящиеся к деятель-

ности данных организаций в Российской Федерации через постоянные представительства;

4) жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета» [3].

Также в Законе № 284-ФЗ указано, что конкретный перечень таких объектов недвижимости устанавливается исполнительной властью субъекта Российской Федерации.

Как и в случае с землей, использование кадастровой стоимости в отношении объектов капитального строительства породило проблемы с ее достоверностью. За туманной формулировкой понятия «достоверность кадастровой оценки» чаще всего скрывается ее завышение. Традиционно эти проблемы решаются в процессе оспаривания результатов кадастровой оценки по основанию «установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости» в рамках процедуры, предписываемой статьей 24.18 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или статьи 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (см. [4, 5]).

Однако определение рыночной стоимости объектов капитального строительства с целью оспаривания результатов их кадастровой оценки сопряжено с рядом неоднозначностей. Одной из наиболее сложных проблем является учет стоимости земли в процессе формирования итогового значения рыночной стоимости объекта капитального строительства, что привело к появлению двух противоположных точек зрения. Согласно одной из них при расчете итогового значения рыночной стоимости объекта капитального строительства следует исключить стоимость земельного участка. Другая позиция заключается в том, что этого делать не требуется. Более того, комиссиями при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) и государственными органами (выступающими ответчиками в суде) исключение земли из стоимости здания (помещения) воспринимается как своеобразная манипуляция оценщика. В действительности в зависимости от того, какого выбора придерживаться, итоговый результат будет существенно отличаться.

Первая точка зрения (приверженцем которой является автор настоящей статьи) обосновывается тем, что земельный налог и налог на имущество организаций (а равно и налог на имущество физических лиц) – отдельные налоги, у каждого из которых своя налогооблагаемая база, поэтому при подобных оценках важно разделение стоимости единого объекта недвижимости на отдельные составляющие.

В подавляющем большинстве случаев оценка нежилой недвижимости проводится с использованием сравнительного и (или) доходного подходов. В связи с этим требуется провести анализ того, что «содержат в себе» цены аналогов. Анализ отчетов об оценке, подготовленных для целей оспаривания кадастровой стоимости, показывает разнообразие мнений по поводу того, что содержит в себе понятие «стоимость». Однако комплексный анализ нормативной базы не оставляет сомнений. Так, пункт 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) закрепляет «единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными «законами». Пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса установлено, что «при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком».

В пункте 1 статьи 35 указывается: «отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение».

Схожая норма (хоть и менее детализировано) содержится в статье 273 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Аналогичная позиция постулируется в пункте 4 части 1 статьи 36 и статье 38 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс): «при приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме». При этом в состав общего имущества относится «земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, и расположенные на указанном земельном участке объекты» [8].

Следует обратить внимание на два момента:

1) указанная норма отражает тот факт, что права на земельный участок (вернее, права в общей долевой собственности) переходят и при реализации помещений;

2) в указанной норме нет конкретизации, что она применяется в отношении жилых помещений, а следовательно, тождественна как в отношении жилых, так нежилых помещений.

Исходя из приведенных норм следует, что при реализации зданий, прав в общей долевой собственности на здание, а равно и помещений в нем одновременно переходят права на земельный участок (права в общей долевой собственности).

Подчеркнем, что указанные нормы относятся не только к зданиям, но и к помещениям в нем. Это отдельно подчеркивается в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»: «право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Более того, «при переходе права собственности на помещение к новому собственнику одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от того, имеется ли в договоре об отчуждении помещения указание на это».

Однако необходимо учитывать не только указанные юридические аспекты. Одновременный переход прав на здание (помещение) и земельный участок обоснован и с экономической точки зрения.

Во-первых, строение всегда прочно связано с земельным участком. Это очевидно и из физического факта, и из правовой трактовки понятия «недвижимость» (см, например, статью 130 Гражданского кодекса). В такой ситуации логичным выглядит одновременное отчуждение обоих элементов.

Во-вторых, даже в случаях когда при отчуждении здания (а равно и частей недвижимости и долей в ней) не был зарегистрирован юридический факт перехода прав на земельный участок (прав в общей долевой собственности), собственник строения получает

права пользования соответствующим земельным участком (или долей в нем). Так, статьей 271 Гражданского кодекса закрепляется следующее: «Собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленным таким лицом под эту недвижимость земельным участком. При переходе права собственности на недвижимость, находящуюся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости».

В той же логике сформулирована норма пункта 3 статьи 35 Земельного кодекса, согласно которой «собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка...».

По существу, указанное означает, что при отчуждении строения (в любой его форме) его собственнику переходят экономические выгоды от пользования земельным участком, на котором такое строение расположено, даже если права на земельный участок и их переход надлежащим образом не оформлены.

Сделаем еще одну важную для решения проблемы оговорку. В Методических рекомендациях по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости, утвержденных Методическим советом Российского общества оценщиков и Советом этого общества, указывается: «при определении стоимости нежилых помещений как ОКС стоимость части земельного участка, приходящейся на соответствующее помещение, не должна включаться в результаты оценки данного ОКС. Исключение составляет оценка рыночной стоимости помещений в многоквартирных жилых домах, в том числе нежилых помещений, поскольку согласно законодательству Российской Федерации их владельцы не являются плательщиками земельного налога или иных платежей за землю».

Однако с такой позицией сложно согласиться. Действительно, Законом № 284-ФЗ земельные участки под многоквартирными домами исключены из объектов налогообложения по земельному налогу, но следует разделять понятия «налогообложение земельного участка» и «стоимость земельного участка». Отсутствие необходимости уплаты земельного налога не лишает землю стоимости. О том, что такая стоимость земли под многоквартирным дом «есть», говорит ряд фактов.

Во-первых, при строительстве многоквартирного дома земля выделяется застройщику в аренду не бесплатно. В этом смысле платность аренды является свидетельством наличия стоимости земли. Дальнейший переход земли в общую долевую собственность жильцам бесплатно является льготным механизмом, а не отражением отсутствия стоимости земельного участка. И в дальнейшем эта стоимость может вновь проявиться. Так, в пункте 6 статьи 36 Жилищного кодекса указывается, что «в случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом...». Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Во-вторых, позиция, согласно которой не стоит выделять земли из стоимости помещений в многоквартирных домах, по сути, ставит собственников таких помещений в неравные положения с собственниками других аналогичных помещений (к примеру офисного помещения на первом этаже многоквартирного дома и аналогичного офисного помещения в отдельно стоящем здании).

В-третьих, наличие земли в стоимости помещения увеличивает базу по налогу на иму-

щество, а стало быть, и величину такого налога. Отсутствие необходимости платить земельный налог в этом смысле не должно восприниматься как компенсация увеличения базы по имущественным налогам.

Таким образом, при проведении оценок следует исходить из того, что цены ofert, представленные на рынке, по умолчанию отражают денежную оценку не только здания (права в общей долевой собственности на здание или помещение), но и права на земельный участок. Фактически речь идет о том, что цена оферты отражает денежную оценку единого объекта недвижимости. В подавляющем большинстве оценок это не имеет принципиального значения, поскольку отчуждаются одновременно здание и земельный участок. Однако, как мы уже отмечали, в налогообложении земля и объект капитального строительства существуют как разные объекты налогового учета, стало быть, при оценках для целей оспаривания кадастровой стоимости объекта капитального строительства принципиальным является выделение из стоимости единого объекта недвижимости (неважно здания или помещения) стоимости земли (или прав на нее).

Однако этим проблема не ограничивается, поскольку возникает уже техническая проблема оценки стоимости такой земли. Это становится еще более проблематичным в случае оценки стоимости помещения в здании. Более того, под многоквартирным домом земельный участок может быть вообще не сформирован. Налицо парадоксальная ситуация: у собственника помещения есть право в общей долевой собственности на земельный участок, а последний в натуре даже не сформирован.

Учет (а по сути, вычитание) земли в подобных оценках принципиально может осуществляться двумя способами:

- 1) расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнительных продаж;
- 2) расчет рыночной стоимости земельного участка в размере доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости, точнее по формуле:

$$PC_{3y} = D_{3y} \times PC_{ЕОН}, \quad (1)$$

где PC_{3y} – рыночная стоимость земельного участка;

D_{3y} – доля стоимости земельного участка в едином объекте недвижимости;

$PC_{ЕОН}$ – рыночная стоимость единого объекта недвижимости.

На первый взгляд первый вариант предпочтительнее, поскольку обладает высокой достоверностью. Однако это лишь на первый взгляд. Во-первых, оценки в целях оспаривания кадастровой стоимости проводятся на ретроспективную дату. В подобной ситуации далеко не всегда можно подобрать достаточное количество объявлений о продаже (предложения) для реализации метода сравнительных продаж. Более того, учитывая ретроспективную дату, а также пристальное внимание комиссий по рассмотрению споров о результатах ГКО и судов к подобным оценкам, не всегда удается подтвердить все ценообразующие параметры. В судебном процессе это может стать «фатальным» для отчета об оценке. Напомним, что в пункте 5 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» указывается, что «информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена». На практике практически любое объявление, используемое при применении сравнительного или доходного подхода, может быть признано как неподтвержденное.

Во-вторых, в случае оценки помещений земельный участок может быть не сформирован в натуре, что делает вообще невозможным реализацию этого метода. Отчасти эта проблема может быть решена посредством обоснования функциональной площади, которая может быть закреплена за зданием, в котором находится оцениваемое помещение.

Впрочем, подобный подход довольно трудоемок, требует учета строительных норм и правил и в практическом плане нецелесообразен.

Второй вариант требует обоснования величины доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости. Такая доля может быть получена на основе эмпирического анализа рыночных данных. Исходным материалом могут стать данные Росреестра, а также оценочных компаний (кстати, в связи с оспариванием кадастровой стоимости большой объем отчетов об оценке стал доступен в публичном доступе).

Рассмотрим алгоритм расчета наиболее вероятной доли земельного участка и проиллюстрируем его на эмпирической базе тамбовского регионального земельного рынка. Сразу оговоримся, что в настоящее время есть ряд методик расчета наиболее вероятной доли земельного участка (см [12–17]). Все они, как правило, базируются на статистических методах (см. [12–16]) (в отдельных случаях есть и экспертные оценки [17]) и имеют эмпирическую основу какого-либо региона. Все они обосновывают «усредненную» величину указанной доли (а если приводятся экспертные оценки, то и доверительный интервал). Впрочем, очевидно, что под влиянием различных факторов указанная доля может заметно смещаться относительно среднего значения. Предложенный далее алгоритм позволяет не только получить средние оценки доли по сегментам рынка (что само по себе не ново), но позволяет выбрать конкретное значение доли земельного участка из обоснованного доверительного интервала значений.

Рассмотрим основные этапы алгоритма.

1. Выделение основных сегментов (кластеров) рынка земельных участков.

Выделение таких сегментов должно быть обосновано с учетом специфики регионального рынка.

В рамках тамбовского регионального рынка (впрочем, как и других субъектов Российской Федерации) в отношении земель населенных пунктов можно выделить три основных крупных сегмента:

- земельные участки под индивидуальным жилищным строительством;
- земельные участки под офисно-торговой застройкой;
- земельные участки под производственно-складской недвижимостью.

В основе подобного деления лежит характер расположенной на земельных участках недвижимости. Кстати сказать, подобное деление довольно распространено в разнообразной аналитике по рынку (например в справочнике оценщика недвижимости под редакцией Л.А. Лейфера [18]).

Справедливости ради отметим, что на практике можно выделить и иные сегменты, поскольку отдельные объекты недвижимости не могут быть отнесены к описанным типам застройки. Вместе с тем их распространенность на рынке невелика, что подтверждается практикой оценки.

Кроме того, в практических целях каждый из указанных сегментов дополнительно кластеризован, а именно:

- земельные участки, расположенные в областном центре;
- земельные участки, расположенные в других городах области;
- земельные участки, расположенные в негородских районных центрах;
- земельные участки, расположенные в прочих населенных пунктах.

Целесообразность такого дополнительного деления обусловлена тем, что на практике выявлена тенденция к удорожанию (увеличение доли земельного участка) земли в крупных населенных пунктах. Говоря проще, чем ниже статус населенного пункта, тем менее развита экономическая жизнь и тем больше свободной земли. Последнее означает, что земля ценится инвесторами гораздо меньше, чем в крупных городах, в силу ее избытка.

2. Сбор эмпирических данных по распределению стоимостей земельных участков и единых объектов недвижимости.

Здесь возможны различные варианты:

- по исходным данным стоимости земельных участков и единых объектов недвижимости;
- по исходным данным стоимости объектов капитального строительства и единых объектов недвижимости;
- по исходным данным стоимости земельных участков и объектов капитального строительства.

Кроме того, непринципиально, используются окончательные цены или цены предложений. В последнем случае уторговывание на рынке представляет собой снижение цены единого объекта недвижимости, что фактически будет пропорционально удешевлять оба его элемента.

Есть и еще один нюанс: поскольку в конечном счете оценщика (или заказчика как потребителя оценки) интересуют стоимостные пропорции в едином объекте недвижимости (то есть относительные величины), то допустимо проводить анализ за достаточно длинный промежуток времени.

Настоящее исследование основано на результатах оценок ряда оценочных компаний города Тамбова. Первичные данные размещены на сайте оценочной фирмы ООО «Оценка+» [19–21]. Закономерность «смещения» долей с течением времени не была выявлена. Более того, средние оценки размеров долей по различным сегментам схожи с нашими более ранними исследованиями, проведенными в 2012 году (см. [22]). Справедливости ради отмечу, что исходная база того исследования была существенно уже.

3. Исключение из выборки нетипичных данных и формирование итоговой выборки.

При формировании практически любой выборки приходится сталкиваться с наличием в ней «статистических выбросов» (или, говоря языком статистики, грубых ошибок/погрешностей). Природа таких выбросов может быть различна: от ошибочного значения результирующего признака и (или) независимых переменных до нетипичного подбора значений независимых переменных. Объяснение природы таких грубых погрешностей в рамках настоящего исследования неважно, хотя в принципе может дать пищу для осмысления природы не учтенных при анализе факторов.

Независимо от природы таких ошибок корректность исследования требует исключения их из выборки. В качестве критериев отсева могут использоваться «правило стандартных отклонений», критерии Граббса, Смирнова-Граббса, Титьена-Мура и т. п. В рамках настоящего исследования тест на наличие выбросов проведен на основе критерия Смирнова-Граббса (t). Предварительно выборка ранжируется, рассчитываются среднее значение и стандартное отклонение по выборке, а затем для максимального и минимального значения из выборки рассчитывается коэффициент $t_{расч}$:

$$t_{расч} = |x_i - \bar{x}| \sigma \quad (2)$$

где x_i – значение признака (максимальное или минимальное) в выборке;

\bar{x} – среднее значение в выборке;

σ – среднеквадратическое отклонение.

Расчетное значение сравнивают с табличным t_{α} . Если $t_{расч} > t_{\alpha}$, то результат x_i считают грубой ошибкой и отбрасывают. По результатам отсева грубых ошибок формируется окончательная выборка.

4. Проводятся оценки средней величины доли земельного участка и показателей вариации и доверительного интервала.

Основными показателями такой оценки являются: средняя арифметическая (доля земельного участка), среднеквадратическое отклонение, средняя и предельная ошибки выборки. Не будем загружать материал статьи формулами указанных показателей, тем более что формулы расчета средней и доверительного интервала можно найти в любом учебнике по статистике.

Сделаем лишь два замечания:

1) в случае небольшого объема выборки более обоснованным выглядит использование формул указанных показателей для малой выборки. Впрочем, остается открытым вопрос доверия результатам, полученным на малой выборке;

2) в рамках предложенного нами подхода предлагается использовать не только среднее значение доли, но и значения из доверительного интервала (о том, как выбрать значение из такого интервала, расскажем далее).

Также обратим внимание на то, что ширина интервала устанавливается на основе предельной ошибки выборки, которая, как известно, рассчитывается по формуле:

$$\Delta_x = d \times \mu, \tag{3}$$

где Δ_x – предельная ошибка выборки;

μ – средняя ошибка выборки;

d – коэффициент доверия при заданной вероятности.

Таким образом, доверительный интервал, в котором заключена величина доли земельного участка (D_i), будет определяться следующим образом:

$$\bar{x} - \Delta_x \leq D_i \leq \bar{x} + \Delta_x, \tag{4}$$

где \bar{x} – среднее значение доли земли по соответствующему сегменту рынка.

Последнее оставляем на откуп практикующим оценщикам. Скажем лишь, что чем выше коэффициент доверия, тем шире доверительный интервал, в котором заключена типовая доля земельного участка. На практике коэффициент доверия, равный 2–3, как правило, обеспечивает приемлемую точность (см. табл. 1).

Таблица 1

Соотнесения коэффициента доверия и уровня вероятности

Коэффициент доверия, t	Уровень вероятности
1	0,683
1,5	0,866
2	0,954
2,5	0,988
3	0,997
4	0,999

Наконец, оговоримся, что доверительные интервалы в практических оценочных целях могут быть установлены и другими способами (правилом «трех стандартных отклонений», посредством использования показателя «полуширины диапазона» (см., например, [23]) и другими способами).

Результаты оценки средней величины доли земельного участка и показателей вариации приведены в таблице 2.

Таблица 2

Результаты оценки средней величины доли земельного участка и показателей вариации по различным сегментам рынка земельных участков

Показатель	Областной центр	Другие города области	Негородские районные центры	Прочие населенные пункты	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ЖИЛИЩНЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ					
Объем выборки	35	19	12	16	
Максимальное значение доли земельного участка в выборке	0,518	0,550	0,408	0,546	
Минимальное значение доли земельного участка в выборке	0,093	0,060	0,055	0,063	
Среднее значение доли земельного участка (в долях)	0,268	0,232	0,233	0,266	
Стандартное отклонение	0,118	0,141	0,114	0,133	
Средняя ошибка выборки	0,020	0,032	0,033	0,033	
Предельная ошибка выборки при <i>t</i> равном	1	0,020	0,032	0,033	0,033
	1,5	0,023	0,037	0,038	0,038
	2	0,040	0,065	0,066	0,066
	2,5	0,050	0,081	0,083	0,083
	3	0,060	0,097	0,099	0,100
	4	0,080	0,129	0,132	0,133
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ОФИСНО-ТОРГОВОЙ ЗАСТРОЙКОЙ					
Объем выборки	51	9	5	2	
Максимальное значение доли земельного участка в выборке	0,268	0,356	0,179	0,110	
Минимальное значение доли земельного участка в выборке	0,055	0,055	0,069	0,011	
Среднее значение доли земельного участка (в долях)	0,147	0,179	0,144	0,061	
Стандартное отклонение	0,040	0,100	0,039	0,050	
Средняя ошибка выборки	0,006	0,033	0,017	0,035	

1		2	3	4	5
Предельная ошибка выборки при t равном	1	0,006	0,033	0,017	0,035
	1,5	0,006	0,038	0,020	0,040
	2	0,011	0,067	0,035	0,070
	2,5	0,014	0,083	0,044	0,088
	3	0,017	0,100	0,052	0,105
	4	0,022	0,134	0,070	0,140
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ					
Объем выборки		73	10	4	5
Максимальное значение доли земельного участка в выборке		0,653	0,513	0,135	0,416
Минимальное значение доли земельного участка в выборке		0,036	0,087	0,089	0,306
Среднее значение доли земельного участка (в долях)		0,273	0,221	0,112	0,359
Стандартное отклонение		0,137	0,123	0,021	0,035
Средняя ошибка выборки		0,016	0,039	0,010	0,016
Предельная ошибка выборки при t равном	1	0,016	0,039	0,010	0,016
	1,5	0,018	0,045	0,012	0,018
	2	0,032	0,078	0,021	0,031
	2,5	0,040	0,097	0,026	0,039
	3	0,048	0,117	0,031	0,047
	4	0,064	0,156	0,041	0,063

С экономической точки зрения полученные результаты можно трактовать следующим образом. Минимальные доли стоимости земли получены по сегменту «участки под офисно-торговой недвижимостью», а максимальные – по сегменту «участки под производственно-складской недвижимостью». Как правило, удельный показатель стоимости офисно-торговой недвижимости относительно высок (по сравнению с другими сегментами рынка недвижимости), это приводит к смещению структурных пропорций в стоимости единого объекта недвижимости в пользу объекта капитального строительства. В случае с производственно-складской недвижимостью наблюдается обратная картина – удельный показатель стоимости относительно низок, что увеличивает долю земли.

Кроме того, необходимо сделать уточнение: довольно надежные оценки по всем сегментам рынка могут быть получены лишь в отношении областного центра. В отношении других городов области (а также иных населенных пунктов) к оценкам доли земельного участка следует относиться крайне осторожно, поскольку объем выборки в этих кластерах очень мал. И если в сегменте земельных участков под индивидуальным жилищным строительством выборка по кластерам еще сколь-нибудь равномерна, то в других сегментах заметен перекося выборки в областной центр. Последнее имеет очевидную подоплеку – экономическая жизнь в Тамбовской области в подавляющей части сосредоточена в об-

ластном центре. Скорее всего, подобный перекокс будет заметен в большинстве других российских регионов.

В целом, оценки среднего значения доли земельного участка по различным сегментам, а также показателей вариации в отношении других регионов необходимо проверять на соответствующем эмпирическом материале. Следует ожидать, что в разных регионах подобные оценки могут заметно различаться, что связано с региональными особенностями рынка земли.

5. Оценка наиболее вероятной величины доли земельного участка.

Отметим, что далеко не всегда значение доли земельного участка будет соответствовать средним значениям. В связи с этим возникает необходимость обоснования величины доли земельного участка из обоснованного ранее доверительного интервала.

Очевидно, что «смещение» доли в ту или иную сторону происходит под влияние различных факторов. Все факторы можно условно разделить на факторы, определяющие стоимость земельного участка, и факторы, определяющие стоимость объекта капитального строительства. Такое деление в значительной степени условно, поскольку с экономической точки зрения объективной является лишь стоимость единого объекта оценки, а не его элементов.

К факторам, влияющим на стоимость земельного участка, можно отнести:

- плотность застройки;
- рельеф земельного участка;
- конфигурацию земельного участка;
- транспортную доступность.

Основными факторами, определяющими стоимость объекта капитального строительства, являются:

- физическое состояние;
- качество отделки;
- строительный материал здания;
- степень готовности строения.

Получить конкретное значение доли стоимости земельного участка можно на основе методики балльных оценок, суть которой заключается в оцифровке факторов (см. [24]). Алгоритм метода включает несколько этапов.

1. Определение диапазона неопределенности.

Здесь речь идет о диапазоне, в котором заключена доля земельного участка в едином объекте недвижимости (об этом мы уже говорили).

2. Определение перечня факторов, формирующих значение ценообразующего параметра (величины доли стоимости земельного участка).

Фактически работа на этом этапе состоит из двух пунктов:

- 1) идентификация факторов, определяющих значение ценообразующего параметра;
- 2) формулировка факторов.

Первая часть задачи требует понимания экономической сущности того или иного ценообразующего параметра. При этом целесообразно идентифицировать лишь основные факторы, поскольку увеличение количества факторов может привести к излишней детализации процесса оценки. Кроме того, среди большого количества факторов часть из них могут дублировать друг друга или быть взаимообусловленными. Говоря языком статистики, большое количество факторов, скорее всего, приведет к мультиколлинеарности некоторых из них, что приведет к ненадежности оценки, а стало быть, к искажению полученных результатов.

Более того, важным является не только идентификация конкретного фактора, но и его

формулировка, в процессе которой следует определить характер взаимосвязи (прямой или обратной) отдельных факторов и результирующего ценообразующего параметра (то есть определить, увеличивается или уменьшается ценообразующий параметр с увеличением значения выявленного фактора).

В процессе окончательной формулировки выявленных факторов важно, чтобы все они были единообразно формализованы и увеличение значения каждого из них приводило к однонаправленному изменению результирующего параметра.

3. *Определение балльной шкалы оценки величины ценообразующего параметра.*

Выбор шкалы балльной оценки сам по себе не имеет принципиального значения. Большее значение имеет определение шага балльной оценки (например один балл), а также максимально и минимально достигаемое значение оценки каждого фактора.

4. *Балльная оценка величины фактора и вывод о величине ценообразующего параметра.*

В процессе такой оценки каждый фактор, влияющий на величину доли земельного участка, подлежит балльной оцифровке. Рассчитывается сумма баллов ($B_{\text{сум}}$) как сумма балльных оценок всех факторов. В завершении рассчитывается итоговая величина доли стоимости земельного участка (D_i).

В самом простом варианте, если минимальный балл оценки каждого фактора равен нулю, алгоритм расчета выглядит следующим образом:

1) если между факторами и результирующим ценообразующим параметром наблюдается прямая связь, то формула расчета величина доли земельного участка (D_i) имеет следующий вид:

$$D_i = D_{\min} + \frac{B_{\text{сум}}}{B_{\max}} (D_{\max} - D_{\min}), \quad (5)$$

где B_{\max} , $B_{\text{сум}}$ – максимальное возможное и расчетное (суммарное) количество баллов соответственно;

D_{\max} , D_{\min} – максимально и минимально возможное значение результирующего параметра (доли земельного участка) соответственно;

2) если между факторами и результирующим ценообразующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета следующая:

$$D_i = D_{\min} + \left(1 - \frac{B_{\text{сум}}}{B_{\max}}\right) (D_{\max} - D_{\min}). \quad (6)$$

В общем случае, когда минимальный балл при оценке факторов не равен нулю, расчет величины D_i будет осуществляться по формулам:

а) если между факторами и результирующим ценообразующим параметром существует прямая связь, то модель расчета будет такой:

$$D_i = D_{\min} + \frac{B_{\text{сум}} - B_{\min}}{B_{\max} - B_{\min}} (D_{\max} - D_{\min}), \quad (7)$$

где B_{\min} – минимально возможное количество баллов;

б) если между факторами и результирующим ценообразующим параметром наблюдается обратная связь, то формула расчета будет выглядеть так:

$$D_i = D_{min} + \left(1 - \frac{B_{сум} - B_{min}}{B_{max} - B_{min}}\right) (D_{max} - D_{min}). \quad (8)$$

Отметим, что максимальное и минимальное количества баллов задается заявленной шкалой оценки и количеством используемых факторов.

На основе полученного значения доли, используя формулу (1), несложно вычислить стоимость земельного участка, а затем и стоимость объекта капитального строительства.

Здесь надо сделать ряд пояснений.

1. Полученные оценки стоимости земельного участка целесообразно сопоставить с рыночными данными. Необходимость этого напрямую вытекает из пункта 13 ФСО № 3. В практическом плане легче всего сравнить полученное расчетное значение удельного показателя рыночной стоимости земельного участка с рыночным диапазоном.

2. В случае оценки стоимости помещения расчет величины доли земельного участка может иметь два варианта.

Вариант первый – оценка помещения в одноэтажном здании. Такая оценка не отличается от расчета стоимости доли земельного участка под зданием. Действительно, если такое здание разделено на несколько помещений, то под каждое помещение можно «выделить» земельный участок (точнее, право в общей долевой собственности). В такой ситуации в стоимости каждого помещения содержится одна и та же доля земельного участка.

Второй вариант – оценка помещения в многоэтажном здании. Это более сложный вариант. Очевидно, что в отношении земельного участка права имеют собственники помещений всех этажей. Это приводит к тому, что при выделении права в общей долевой собственности на земельный участок для собственника каждого помещения размер такого права будет уменьшаться пропорционально количеству этажей (по сравнению с ситуацией, если бы здание было одноэтажным). Следовательно, величина доли земельного участка для помещения в многоэтажном здании может быть получена посредством деления доли земельного участка для здания (рассчитанной по описанному ранее алгоритму) на количество этажей.

3. Приведенный алгоритм расчета, по сути, не имеет альтернатив при оценках стоимости помещений, поскольку зачастую приходится сталкиваться с ситуацией, когда земельный участок под зданием не сформирован. В такой ситуации возникает необходимость обоснования функциональной площади земельного участка (то есть площади необходимой и достаточной для функционирования здания). Последнее решается автоматически, поскольку величина доли земельного участка получается посредством усреднения большого количества индивидуальных оценок. В подобной ситуации отсеиваются нетипичные объекты (в том числе с позиции соотношения размеров земельного участка и площади здания) и остаются лишь объекты с типичными для рынка пропорциями. Неявно это означает, что средние оценки доли земельного участка в едином объекте недвижимости отражают функциональные площади.

В завершение приведу ряд предостережений и ограничений:

1) существенное значение с точки зрения расчета доли имеют исходная сегментация рынка и подбор соответствующей выборки. Приведенная в статье классификация рынка земли Тамбовской области не претендует на универсальность, хотя и опиралась на сложившееся в регионе деление, однако развитие предложенного подхода требует уточнения сегментации рынка;

2) стоит предостеречь от прямого копирования приведенных результатов исследования и распространения выводов на другие регионы России. Очевидно, что региональные особенности могут накладывать существенный отпечаток на размеры долей стоимости земельного участка (что показано в исследованиях [12–15]), то есть необходимо проводить анализ и оценку доли земли на региональной базе соответствующего региона;

3) вопрос о количестве и выборе факторов, влияющих на размер доли, остается открытым и требует дальнейшего анализа. В этом смысле приведенный в статье перечень факторов корректнее рассматривать как пример, а не как заверченный список.

ЛИТЕРАТУРА И ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. О государственной кадастровой оценке земель : постановление Правительства Российской Федерации от 25 августа 1999 года № 945. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» : Федеральный закон от 4 октября 2014 года № 284-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) : Федеральный закон от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

8. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

9. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 года № 64. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

10. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости : утверждены Методическим советом Российского общества оценщиков (протокол от 21 ноября 2018 года № 3) и Советом Российского общества оценщиков (протокол от 21 ноября 2018 года № 67-Р). Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

11. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

12. *Топал Е. Г., Байбарина П. А.* Доля земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости как функция коэффициента использования территории // Вопросы оценки. 2014. № 4.

13. *Демидова П. М., Гореликов В. Г.* Влияние доли стоимости земельного участка единого объекта недвижимости на рыночную стоимость земли садоводческих некоммерческих

объединений Ленинградской области // Записки Горного института. 2015. № 3. С. 198–202.

14. Морозова Е. В. К вопросу определения доли земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости // Вопросы оценки. 2015. № 3.

15. Лейфер Л. А. Доля земли в общей стоимости единого объекта недвижимости // Вопросы оценки. 2003. № 2. С. 24–30.

16. Гладких Н. И., Кузнецова В. В. Определение доли стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости производственно-складского назначения в Челябинске // Стоимость собственности: оценка и управление : материалы Седьмой международной научно-методологической конференции / составитель И. В. Косорукова. М. : Издательство Московского финансово-промышленного университета «Синергия», 2015. С. 71–77.

17. Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки» (на 01.01.2017). URL: http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf

18. Справочник оценщика недвижимости 2017. Земельные участки. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Коэффициент капитализации / под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород : ЗАО «ПЦФКО», 2017. 391 с.

19. Исходные данные для проведения анализа величины доли земельного участка под производственно-складской застройкой в стоимости единого объекта недвижимости. URL: <http://ocenka-plus.pro/f/otsenka18.zip> (дата обращения: 11 октября 2018 года).

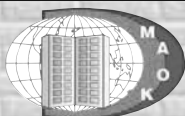
20. Исходные данные для проведения анализа величины доли земельного участка под офисно-торговой застройкой в стоимости единого объекта недвижимости. URL: <http://ocenka-plus.pro/f/otsenka18.zip> (дата обращения: 11 октября 2018 года).

21. Исходные данные для проведения анализа величины доли земельного участка под ИЖС в стоимости единого объекта недвижимости. URL: <http://ocenka-plus.pro/f/otsenka18.zip> (дата обращения: 11 октября 2018 года).

22. Сутягин В. Ю., Черкашнев Р. Ю. Методическое обеспечение оценки застроенных участков // Социально-экономические явления и процессы. 2012. № 12. С. 296–312.

23. Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО № 1 и п. 30 ФСО № 7) / под ред. Л. А. Лейфера. Нижний Новгород : ЗАО «ПЦФКО», 2017. 62 с.

24. Сутягин В. Ю. Заметки об экспертных поправках // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4 (163). С. 29–36.



МЕЖДУНАРОДНАЯ АКАДЕМИЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА

предлагает квалифицированные услуги по оценке следующих объектов:

- предприятий, бизнеса;
- пакетов акций, облигаций;
- активов предприятий, созданных на основе франчайзинга;
- инвестиционных проектов;
- дебиторской задолженности;
- недвижимого имущества (незавершенных строительных объектов, земельных участков и т.д.);
- машин, оборудования и транспортных средств;
- интеллектуальной собственности (патентов, товарных знаков и т.д.);
- ювелирных изделий и драгоценных камней, антиквариата

Звоните сегодня – **(499) 230-01-31, -02-06**

Мы ждем Вас – 115184, г. Москва, переулок Климентовский, дом 1, стр. 1

e-mail ocenka@maok.ru наш сайт www.maok.ru