

Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости

Цель исследования. Показать методологическую ошибку расчета рыночной (кадастровой) стоимости объектов капитального строительства, как результат нарушения федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», статья 3, в части определения рыночной стоимости объекта недвижимости. Показать, что в теории и практике измерения стоимости объектов недвижимости необходимо разграничивать формирование рыночной стоимости воспроизводимых и не воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости.

Материалы и методы. Основой статьи являются: нормы закона в оценочной деятельности; результаты кадастровой оценки объектов недвижимости населенных пунктов России; метод сравнительного анализа факторов определения рыночной (кадастровой) стоимости объектов недвижимости.

Результаты. Сформулирована аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости. Показано, что в теории и практике измерения рыночной (кадастровой) стоимости объектов недвижимости России нарушается статья 3 закона 135-ФЗ от 29.07.1998 года, в следствии чего, рыночная (кадастровая) стоимость объектов капитального строительства в 2–5 раз завышает-

ся, а рыночная (кадастровая) стоимость земельных участков в 2–15 раз занижается. Результатом этого нарушения является возникновение процесса оспаривания результатов кадастровой оценки, проблема формирования бюджетов всех уровней, снижение темпов экономического развития России и также создание условий для роста коррупции.

Автором статьи, по результатам кадастровой оценки земельных участков различных категорий земель по субъектам России ООО СНЦ «Экопрогноз», предлагается технология определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости.

Заключение. Независимо от технологии оценки объекта недвижимости рыночная стоимость воспроизводимых улучшений земельного участка не может превышать их стоимости замещения.

Ключевые слова: земельный участок, ценообразующий фактор, рыночная стоимость, кадастровая стоимость, стоимость воспроизводства, стоимость замещения улучшений, капитализированная рента, социально-экономический потенциал, единый объект недвижимости, вид разрешенного использования, воспроизводимый фактор, невоспроизводимый фактор.

Alexander D. Vlasov

Siberian scientific center «Ecoprognoz», Krasnoobsk, Russia

The axiom about the market (cadastral) cost of the reproducible factors of a single property

The purpose of the study. To prove the methodological error of the calculation of the market (cadastral) value of capital construction objects, as a result of a violation of the Federal law of the Russian Federation of 29.07.1998 No. 135-FZ “On valuation activities in the Russian Federation”, article 3, in determining the market value of the property. To show that the theory and practice of measuring the value of real estate is necessary to delimit the elements of the market value formation of reproducible and not reproducible factors single property.

Materials and methods. The objectives of the article are: the rules of law in assessment activities; the results of the cadastral valuation of real estate in settlements of Russia; comparative analysis of the factors determining the market (cadastral) value of real estate.

Results. Formulated the axiom about the market (cadastral) cost of the reproducible factors of a single property. It is shown that in the theory and practice of measurement in market (cadastral) value of real estate of Russia violated article 3 of the law 135-FZ

of 29.07.1998. As a consequence, the market (cadastral) cost of the capital construction objects 2-5 times overestimated, and the market (cadastral) value of land in the 2-15 times underestimated. This is the basis of corruption, challenging the results of cadastral assessment of problems of formation of budgets of all levels, reduction in the rate of economic development of Russia. According to our results of the cadastral assessment of land plots of various categories of land in the regions of Russia there is a technology of determining the economic norms of rational use of real estate.

Conclusion. Regardless of technology assessment of the property market value of reproducible improvements of the land may not exceed their replacement cost.

Keywords: land, pricing factors, market value, cadastral value, cost of reproduction, the replacement value of improvements capitalized rents, socio-economic potential, a single property, a permitted use, a reproducible factor, non-reproducible factor.

Введение

Институт кадастровой оценки объектов недвижимости регулирует до 70% имущественных отношений. Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, кроме фискальных функций, должен включать еще и элементы стимулирования рационального использования объектов недвижимости. Реализация принципов социальной справедливости в фискальной системе кадастровой оценки объектов недвижимости существенно зависит от методологии и практики измерения рыночной и кадастровой стоимости объектов недвижимости. С одной стороны, рынок объектов недвижимости является практически единственным критерием достоверности определения ценности налогооблагаемых активов. А с другой стороны, рынок объектов недвижимости отражает только сложившиеся пропорции, тенденции прошлого периода и не содержит стимулов реализации сознательно выбранного направления развития экономики и перспективы использования объектов недвижимости в будущем.

Основная часть

Для реализации задачи определения экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости актуальным является решение проблемы методически правильного определения рыночной стоимости воспроизводимых и невоспроизводимых факторов единого объекта недвижимости, которая формулируется в форме аксиомы:

рыночная стоимость воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости не может быть больше их стоимости замещения и выражается соотношениями (1.1 и 1.2).

Используемые термины и ограничения, принятые в определении аксиомы.

Земельный участок – это некая часть поверхности земли, имеющая определенные границы, установленные законом [10].

Невоспроизводимые факторы земельного участка: местоположение; полезные ископаемые; экологические ресурсы, климат, рельеф и т.п.

Воспроизводимые факторы земельного участка (улучшения) – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, объекты капитального строительства (ОКС), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка [8, 9, 11]. Основное свойство улучшений земельного участка является их воспроизводимость.

Единый объект недвижимости (ЕОН) включает земельный участок и прочно связанные с ним улучшения земельного участка – объект капитального строительства (ОКС) [7].

Право собственности – установленный законом перечень прав использования единого объекта недвижимости (владения, пользования, распоряжения) некоторым субъектом для удовлетворения своих потребностей, в том числе, получения экономической выгоды.

Рынок недвижимости – множество операций по использованию объектов недвижимости субъектами права с целью получения экономической выгоды.

Рыночная стоимость объекта недвижимости сформулирована, определена законом №135-ФЗ, статья 3 [1] и может быть описана формулой:

$$C_{\text{ЕОН}}^v = C_{\text{ЗУО}}^v + C_r^v + C_{\text{ОКС}}^v \quad (1.1)$$

$$C_{\text{ЗУ}}^v = C_{\text{ЗУО}}^v + C_r^v \quad (1.2.)$$

где $C_{\text{ЕОН}}^v$ – рыночная стоимость единого объекта недвижимости

[1] v -вида разрешенного использования из V – множества [9] видов разрешенного использования, руб/кв.м;

$C_{\text{ЗУО}}^v$ – рыночная стоимость незастроенного земельного участка v -вида разрешенного использования, руб/кв.м [1, 7];

C_r^v – рыночная стоимость невоспроизводимых факторов застроенного земельного участка v -вида разрешенного использования, руб/кв.м [1];

$C_{\text{ОКС}}^v$ – рыночная стоимость объекта капитального строительства v -вида разрешенного использования, руб/кв.м [1, 11];

$C_{\text{ЗУ}}^v$ – рыночная стоимость застроенного земельного участка v -вида разрешенного использования, руб/кв.м [1, 7];

Рыночная стоимость воспроизводимой части единого объекта недвижимости ($C_{\text{ОКС}}^v$) – улучшений, объекта капитального строительства (ОКС), определенная по затратному подходу, называется стоимостью воспроизводства (стоимостью нового строительства, с учетом всех видов износа) или стоимостью замещения улучшений земельного участка [7, 10, 11] (таблица 1, строка 3).

Не воспроизводимые факторы единого объекта недвижимости, не являющиеся результатом человеческого труда, являющиеся источником устойчивого дополнительного дохода (экономической выгоды) (местоположение земельного участка и ОКСа; гидро-ресурсы; плодородие почв; полезные ископаемые: глина, песок, нефть, золото; уникальные экологические ресурсы: целебные источники, грязи, другие экологические факторы) формируют дополнительный устойчивый доход единого объекта недвижимости, называемый рентой [10]. Капитализированная рента невоспроизводимых факторов земельного участка, обеспечивающих устойчивую экономическую выгоду (таблица 1, строка 2) представляет собой его рыночную стоимость ($C_{\text{ЗУ}}^v = C_{\text{ЗУО}}^v + C_r^v$).

Теоретически формирование рыночной стоимости единого объекта недвижимости имеет различную природу (основу) для воспроизводимых и невоспроизводимых факторов. Для воспроизводимых факторов это стоимость воспроизводства улучшений земельного участка, а для невоспроизводимых факторов это капитализованная рента их устойчивого экономического преимущества. Рыночные механизмы и результат формирования рыночной стоимости воспроизводимых и невоспроизводимых факторов единого объекта недвижимости не зависят от методов, подходов оценки их рыночной стоимости и не являются предметом рассмотрения данной статьи. Аксиома лишь утверждает, что теоретически основу формирования рыночной стоимости объекта недвижимости в части воспроизводимых факторов недопустимо применять к невоспроизводимым. И наоборот, основу формирования рыночной стоимости объекта недвижимости в части невоспроизводимых факторов недопустимо применять к воспроизводимым. Разделение рыночной стоимости единого объекта недвижимости на стоимость от воспроизводимых и невоспроизводимых факторов не является предметом настоящей статьи, но создает проблемы оценщику, таблица 4.

Указанные выше свойства аксиомы вытекают из определения рыночной стоимости сформулированного законом №135-ФЗ, статья 3 [1].

За воспроизводимые факторы объекта недвижимости разумный покупатель не заплатит больше их стоимости воспроизводства (стоимости замещения – $C_{ОКС}^v$) [1, 10, стр. 21].

За невоспроизводимые факторы объекта недвижимости, обеспечивающие устойчивую экономическую выгоду (ренту) разумный продавец не уступит право собственности

ниже их рыночной стоимости ($C_{ЗУ}^v = C_{ЗУО}^v + C_r^v$) [1].

Если по некоторой методике оценки рыночной стоимости объекта недвижимости получается, что рыночная стоимость воспроизводимых факторов включает дополнительно рыночную стоимость невоспроизводимых факторов (C_r^v) (таблица 4, строки 3 и 7) или наоборот, то это проблема данной методики, но не определения рыночной стоимости объекта недвижимости [1] или теории оценки.

Различные виды разрешенного использования (ВРИ) [9] имеют различную доходность. При прочих равных условиях, сельскохозяйственное производство, школьное образование являются менее доходными сферами деятельности в сравнении с торговлей. Рыночная стоимость квадратного метра земельного участка под сельскохозяйственным производством, как правило, будет меньше его рыночной стоимости в торговле. Теоретически, при «идеальном рынке» в процессе перелива капитала между отраслями, доходность всех ВРИ должна выровняться. Однако на практике существуют жесткие барьеры для перелива капитала (экономические, законодательные, экологические, социальные), которые в ближайшем будущем не позволят выровнять доходность ВРИ. При прочих равных условиях, рядом находящиеся объекты, школа и банк, будут иметь различную удельную рыночную стоимость земельного участка из-за ВРИ. Однако в школе невозможно открыть еще один банк для повышения доходности земельного участка под школой, поскольку социальные ограничения требуют воспроизводства функции обучения детей.

Далее, в результате недооценки рыночной (кадастровой) стоимости земельного участка, например, под торговлей, он часто недоиспользуется (например, застроен на 10%).

Однако собственника это экономически не обременяет, а в итоге земельные ресурсы используются не рационально.

При прочих равных условиях по местоположению и улучшениям земельного участка установленный ВРИ предопределяет конкретную рыночную стоимость ЕОН. В этом смысле фактор ВРИ принципиально отличается от факторов местоположения (невоспроизводимых факторов) и улучшений земельного участка ЕОН (воспроизводимых факторов) и должен рассматриваться отдельно от факторов местоположения и улучшения земельных участков (таблица 1, строка 1).

Множеством аксиомы являются объекты недвижимости в условиях рынка. За исключением отдельных частей объекта капитального строительства (например, престижный этаж, как невоспроизводимый фактор), уникальных объектов, рыночная стоимость которых не зависит от их местоположения (памятники старины, зодчества и т.п.).

Рынок продажи объектов недвижимости и предполагаемая экономическая выгода от использования объекта недвижимости являются критериями достоверности экономической оценки его рыночной стоимости.

Для демонстрации аксиомы необходимо и достаточно выделить три группы из неограниченного множества ценообразующих факторов рыночной (кадастровой) стоимости объектов недвижимости:

1) вид разрешенного использования (строка 1 таблицы 1);

2) невоспроизводимые факторы устойчивого экономического дохода единого объекта недвижимости (строка 2 таблицы 1, таблица 2), местоположение, полезные ископаемые, экологические ресурсы и т.п.;

3) воспроизводимые улучшения земельного участка еди-

Таблица 1 L – численность населения, человек.

Группировка ценообразующих факторов рыночной стоимости объектов недвижимости

№ п/п	Ценообразующие факторы	Пример, описание
1	Вид разрешенного использования (ВРИ) [9]	Жилое, коммерческое, социальное и т.д.
2	Невоспроизводимые факторы единого объекта недвижимости. Местоположение, полезные ископаемые, экологические ресурсы	Координаты земельного участка, коэффициент местоположения, удаление от центра населенного пункта и т.д.
3	Воспроизводимые факторы единого объекта недвижимости. Улучшения земельного участка, процент застройки, %	Незастроенный – 0%; застроенный – 100 %, их сочетание

Таблица 2

Социально-экономический потенциал земельных участков поселения в зависимости от экономического радиуса удаления от его центра по формуле (1) [13, 14]

Экономический радиус удаления от центра, км (R)	Численность населения, тысяч человек (L), пример населенного пункта									
	12000 (Москва)	1500 (Новосибирск)	1000 (Волгоград)	500 (Томск)	100 (Ачинск)	10 (Бичура)	3 (Орлик)	1 (Челугай)	0.5	0.05
	Административный уровень (n)									
	5	4	4	4	3	3	2	2	1	1
Экономический потенциал, радиан ² (V)										
0.1	192.0	28.7	23.8	17.3	5.2	2.3	1.41	1.18	1.05	0.99
0.4	181.0	27.1	22.5	16.3	4.9	2.2	1.33	1.11	0.99	0.93
1	160.9	24.1	20.0	14.5	4.4	2.0	1.18	0.99	0.88	0.83
2	132.3	19.8	16.4	11.9	3.6	1.6	0.97	0.81	0.72	0.68
5	73.5	11.0	9.1	6.6	2.0	0.9	0.54	0.45	0.40	0.38
8	40.8	6.1	5.1	3.7	1.1	0.5	0.30	0.25	0.22	0.21
13	15.3	2.3	1.9	1.4	0.4	0.2	0.11	0.09	0.08	0.08

ного объекта недвижимости (строка 3 таблицы 1), процент улучшений земельного участка.

Истинность аксиомы сохраняется для любого вида разрешенного использования объекта недвижимости не зависимо от методов расчета и интерпретации ценообразующих факторов по группам и внутри этих групп, таблица 1 (например, таблица 3). Проблемы учета конкретных ценообразующих факторов в определении рыночной стоимости единого объекта недвижимости не является предметом рассмотрения настоящей статьи.

Невоспроизводимые факторы ЕОН, местоположение земель-

ного участка можно определить, например, интегральным показателем, который предлагается рассчитывать, как территориальный коэффициент местоположения земельного участка (V) по формуле (1) [13, 14, 15, 16], таблица 2.

$$V = e^{0,1*(S+n)*\ln(L/1000+1)-0,196*R} \quad (1.3)$$

V – социально-экономический потенциал в определенной точке определенного населенного пункта, радиан²;

S = 0,618034 золотое сечение;

n – административный уровень населенного пункта или его локальной территории;

R – экономический радиус удаления точки от центра населенного пункта, км;

Рыночная стоимость воспроизводимых факторов ЕОН, улучшений земельного участка нормируется на условную единицу (погонный метр сооружения; куб м общей застройки; кв. м общей застройки и т.п.). В зависимости от конъюнктуры рынка, соотношения спроса и предложения, рыночная стоимость воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости может быть любой, но, по определению [1], в границах стоимости воспроизводства (замещения), определяемой по затратному подходу (C_{OKC}^v). В таблице 3 она принята максимально возможной по стоимости воспроизводства, но может быть и меньше и даже отрицательной (для ОК-Сов под снос).

Для пояснения сути аксиомы рассмотрим пример на квартирах многоэтажной жилой застройки, таблица 3, где в наибольшей степени развит рынок, максимально «стандартизованы» объекты сделок для сравнительного подхода и известны цены продаж. Условия примера:

1) Многоэтажная жилая застройка (для упрощения к расчету принята четырехкомнатная квартира в четырехэтажном доме, где на 1 кв.м общей застройки приходится 1 кв.м земельного участка, коэффициент землеемкости равен единице);

2) Застроенность земельного участка: незастроенный (0%); застроенный (100%);

3) Местоположение: центр; средняя периферия; дальняя периферия.

4) Рынок недвижимости рассмотрен для населенного пункта численностью 1–1,5 млн человек. Данные по этому рынку представлены в таблице 3 в форме объектов-аналогов по методу парных сравнений, отличающихся только одним ценообразующим фактором –

наличием/отсутствием улучшений земельного участка и расположенных в трех точках населенного пункта: центр; средняя периферия; дальняя периферия.

5) В границах данного населенного пункта удельная рыночная стоимость улучшений (стоимость замещения улучшений) земельного участка примерно одинаковая в любой точке населенного пункта и может быть достаточно точно рассчитана затратным подходом, на заданный момент времени с учетом всех видов износа в любой точке населенного пункта (строка 6 таблицы 3).

В графах 3–5 таблицы 3 представлены экспертные значения автора по выделенному множеству объектов недвижимости, фиксирующие рыночные соотношения. Любой опытный оценщик может заполнить таблицу 3 для своего множества объектов недвижимости и получить аналогичные результаты, либо опровергнуть аксиому, показав, что рыноч-

ная стоимость улучшений земельного участка превышает их стоимость воспроизводства, вопреки определению рыночной стоимости [1, статья 3].

Пример (согласно таблицы 3, строки 2–10):

рыночная стоимость улучшений (стоимость замещения по затратному подходу) земельного участка составляет 30000 руб/кв.м независимо от местоположения объекта недвижимости (строка 6, таблицы 3);

рыночная стоимость незастроенного земельного участка (строка 4 таблицы 3) составляет от 2000 руб/кв.м до 8000 руб/кв.м в зависимости от его местоположения;

рыночная стоимость квартиры по сравнительному подходу, как единого объекта недвижимости, составляет от 3,5 до 8 млн рублей в зависимости от ее местоположения (строка 7, таблицы 3);

расчетная стоимость квартиры (ЕОН), как сумма рыночной стоимости незастроенного земельного участка (строка 3)

и стоимости замещения его улучшений (строка 5), составляет от 3,2 до 3,8 млн рублей (строка 9);

дополнительная расчетная стоимость, полученная в результате застройки земельного участка (строка 10), составляет от 0,3 до 4,2 млн рублей, как результат свойств рынка.

Пояснения (согласно таблицы 3, строки 11–16) для данного ВРИ:

Рыночная стоимость не застроенного земельного участка представлена в строках 3 и 4 таблицы 3. Рыночная стоимость улучшений показана в строках 5 и 6 таблицы 3. Рыночная стоимость ЕОН (квартиры) представлена в строках 7 и 8 таблицы 3. Сумма рыночных стоимостей (строка 9) не застроенного земельного участка (строка 3) и его улучшений (строка 5) не совпадает с рыночной стоимостью ЕОН (квартиры, строка 7). Увеличение рыночной стоимости единого объекта оценки (квартиры, строка 10) к рыночной

Таблица 3

Рыночная стоимость объекта недвижимости многоэтажной жилой застройки в зависимости от его местоположения в населенном пункте, численностью 1-1,5 млн человек (условия утверждения)

№ п/п	Показатель	Местоположение ЕОН		
		Дальняя периферии	Средняя периферия	Центр
2	Общая площадь квартиры и площадь ее земельного участка, кв.м/кв.м	100/100	100/100	100/100
3	Рыночная стоимость не застроенного земельного участка, руб ($C_{3УО}^v$)	200 000	400 000	800 000
4	Рыночная стоимость не застроенного земельного участка, руб/кв.м ($C_{3УО}^v$)	2 000	4 000	8 000
5	Стоимость воспроизводства квартиры, руб ($C_{ОКС}^v$)	3 000 000	3 000 000	3 000 000
6	Стоимость воспроизводства квартиры, руб/кв.м ($C_{ОКС}^v$)	30 000	30 000	30 000
7	Рыночная стоимость квартиры (ЕОН), руб ($C_{ЕОН}^v$)	3 500 000	5 000 000	8 000 000
8	Рыночная стоимость квартиры (ЕОН), руб/кв.м ($C_{ЕОН}^v$)	35 000	50 000	80 000
9	Расчетная стоимость квартиры (ЕОН = (стр3 + стр5)), руб	3 200 000	3 400 000	3 800 000
10	Дополнительная расчетная стоимость квартиры к стоимости замещения (стр7 – стр9), руб (C_r^v)	300 000	1 600 000	4 200 000
11	Расчетная стоимость улучшений (стр7 – стр3), руб	3 300 000	4 600 000	7 200 000
12	Доля расчетной стоимости улучшений в ЕОН, % (стр11 / стр7) * 100	94	92	90
13	Доля земельного участка в ЕОН, % (100 – стр12)	6	8	10
14	Стоимость земельного участка (стр7 – стр5), руб [8, п. 2 и 5] ($C_{3У}^v = C_{3УО}^v + C_r^v$)	500 000	2 000 000	5 000 000
15	Доля земельного участка в ЕОН, % (стр14 / стр7) * 100	14	40	63
16	Доля улучшений в ЕОН, % (100 – стр15)	86	60	37

стоимости его составляющих: невоспроизводимых факторов (строка 3) и воспроизводимых улучшений (строка 5) составляет от 0,3 млн рублей до 4,2 млн рублей. В сложившейся практике оценки ОКС (таблица 4) дополнительная расчетная стоимость ЕОН (таблица 3, строка 10) относится на воспроизводимые улучшения земельного участка (таблица 3, строка 11). Однако, согласно определению рыночной стоимости [1, статья 3; 7, 10], разумный покупатель не заплатит за воспроизводимые факторы (ОКС) объекта недвижимости более стоимости замещения с учетом сроков строительства и оформления прав объекта с аналогичными потребительскими свойствами.

Рыночная стоимость улучшений земельного участка не может быть больше их стоимости воспроизводства из чего следует, что дополнительную расчетную стоимость единого объекта недвижимости (строка 10) необходимо относить на ценообразующие факторы местоположения объекта оценки, то есть, на земельный участок, а не на ОКС.

И в центре, и на периферии населенного пункта затраты на улучшения земельного участка («стоимость кирпичей») примерно одинаковые (таблица 3, строки 5 и 6), независимо от его местоположения. В то же время, стоимость квартир в центре и на периферии существенно различается. Очевидно, что разницу в стоимости квартир (центре и на периферии) необходимо отнести на невоспроизводимые факторы местоположения земельного участка. И по определению рыночной стоимости объекта недвижимости [1, ст. 3], разумный покупатель за воспроизводимые улучшения не заплатит более их стоимости замещения (7,2 – 3,0 = 4,2 млн руб), поскольку может воспроизвести объект с аналогичной потребительской стоимостью по стоимости замещения (3 млн руб).

Если квартира нужна в центре населенного пункта, то он вынужден будет заплатить рыночную стоимость за невоспроизводимые факторы объекта недвижимости – местоположение квартиры (4,2 млн руб, строка 10), как не воспроизводимый фактор, дающий устойчивый экономический доход. Местоположение квартиры является невоспроизводимым фактором, источником устойчивого экономического дохода, в отличие от воспроизводимого фактора улучшений земельного участка, которые могут быть воспроизведены и не могут обеспечить дополнительный устойчивый экономический доход.

Следовательно, дополнительная расчетная стоимость (строка 10) не может быть отнесена на улучшения земельного участка, как воспроизводимых ценообразующих факторов (строки 5 и 6, таблицы 3).

Значит дополнительная стоимость объекта недвижимости, возникающая в результате застройки земельного участка (строка 10, таблицы 3) должна быть отнесена к невоспроизводимым факторам местоположения объекта недвижимости (строка 14, таблицы 3), доля которого в стоимости земельного участка составляет от 14%, на отдаленной периферии, до 63% в центре населенного пункта.

Следствие аксиомы. При оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства (ОКС) зонирование их по признаку местоположения в данном населенном пункте не имеет оснований. При прочих равных условиях, рыночная стоимость ОКСов в данном населенном пункте будет примерно одинаковой, не зависимо от их местоположения.

По определению кадастровая стоимость объектов недвижимости должна быть максимально приближена к рыночной, либо рыночная стоимость принимается в качестве када-

стровой. Поэтому вполне правомерно рассмотреть примеры следствия утверждения на кадастровой оценке объектов недвижимости.

1) Возникает противоречие, когда в центре населенного пункта доля стоимости земельного участка, по кадастровой оценке, под торговым комплексом составляет менее 10% (строка 13, графа 5 таблицы 3). Тогда как более 90% дохода торгового центра обусловлено фактором его местоположения [8, приложение 7, графа 1].

2) Незастроенный земельный участок (строка 3 таблицы 3), в сравнении с застроенным земельным участком с действующим бизнесом, вследствие более высоких инвестиционных рисков, стоит в 2–5 раз дешевле, при прочих равных условиях (строка 14, таблицы 3). Фактически, в кадастровой оценке земельных участков населенных пунктов, незастроенные земельные участки, составляющих не более 5% от общего их количества застроенных и незастроенных (100%), определяют кадастровую стоимость застроенных земельных участков. Налогооблагаемая база всех уровней бюджетов субъектов России занижается на сотни млрд рублей [8, приложение 7, графа 1].

3) Аналогичная ситуация с кадастровой оценкой объектов недвижимости в городе Москве, таблица 4. Можно предположить, что:

- в Москве руководят и принимают законы адекватные чиновники и депутаты;

- получили право и провели кадастровую оценку объектов недвижимости города Москвы не самые плохие оценщики;

- имеется развитый рынок недвижимости и известна рыночная стоимость объектов недвижимости в центре города Москвы в радиусе 1 км от Красной Площади.

Однако, данные таблицы 4 показывают совершенно противоположное.

Таблица 4

Показатели оценки стоимости земельного участка и его улучшений в центре города Москва [17, 18]

№ п/п	Показатель	Значение
1	Кадастровый номер улучшений, адрес: Москва г., ул. Знаменка, д 7, строен 3	77:01:0001017:1021
2	Общая площадь застройки, кв. м	13 793
3	Кадастровая стоимость улучшений, 2016 г., руб	3 176 677 554
4	Кадастровая стоимость улучшений, 2016 г., руб/кв.м	230 311
5	Кадастровый номер земельного участка, адрес: Москва г., ул. Знаменка, д 7, строен 3	77:01:0001017:1000
6	Площадь земельного участка, кв.м	2 052
7	Кадастровая стоимость земельного участка, 2016 г., руб	268 903 519
8	Кадастровая стоимость земельного участка, 2016 г., руб/кв.м	131 045
9	Стоимость воспроизводства улучшений, 2016 г., руб/кв.м	30 000
10	Стоимость воспроизводства улучшений, 2016 г., руб (строка2 x строка9)	413 790 000
11	Кадастровая стоимость единого объекта недвижимости (ЕОН) по адресу: Москва г., ул. Знаменка, д 7, строен 3 (строка3 +строка7)	3 445 581 073
12	Рыночная стоимость земельного участка, руб (строка 11-строка 10)	3 031 791 073
13	Рыночная стоимость земельного участка, руб/кв.м (строка 12/строка 6)	1 477 481
14	Доля рыночной стоимости земельного участка в ЕОН, %	88
15	Доля кадастровой стоимости земельного участка в ЕОН, %	8

В отчете оценщика [18] Отчет Москва 69/16 от 07.11.2016, Том 2.2 «Об определении кадастровой стоимости объектов капитального строительства и помещений города Москвы на 01.01.2016г» страница 290: «На основе проведенного анализа рынка Исполнителем работ была выдвинута гипотеза о том, что наиболее точно изменения кадастровой стоимости описывается следующими факторами: год постройки; материал стен; площадь; ближайшая станция метро; расстояние до ближайшей станции метро; расстояние до исторического центра г. Москвы», из шести факторов три относятся к местоположению ОКСа, что не согласуется с аксиомой.

Таблица 4 показывает, что доля кадастровой стоимости

земельного участка составляет всего 8% (строка 15) от кадастровой стоимости единого объекта недвижимости (строка 11). Кадастровая стоимость улучшений завышена в 7,7 раз (230311/30000) в сравнении с рыночной, а кадастровая стоимость земельного участка занижена в 11,3 раз (строка 12/строка 7).

Аксиома, как следствие определения рыночной стоимости объекта недвижимости [1, статья 3], подтверждает справедливость требования Методических рекомендаций и ФСО №7 [6, 7], чтобы рыночная стоимость застроенных земельных участков определялась по застроенным объектам-аналогам. Иначе рыночная стоимость, обусловленная невоспроизводимыми (мес-

тоположение единого объекта недвижимости) факторами (таблица 1, строка 2) добавляется к улучшениям земельного участка (ОКС, таблица 1, строка 3).

Заключение

Независимо от технологии оценки объекта недвижимости рыночная стоимость воспроизводимых улучшений земельного участка не может превышать их стоимости замещения. Это условие должно соблюдаться в любом отчете оценщика. В противном случае оценка объекта недвижимости неизбежно будет приводить к нарушению закона об оценочной деятельности, статья 3 [1].

Значительная часть объектов капитального строительства России оценена с нарушением действующего законодательства, как это показывают данные строк 4 и 9 таблицы 4.

Противоположному, изложенному в статье утверждению, придерживаются оценщики и экспертные советы саморегулируемых организаций оценщиков (таблица 4), исполнители работ по кадастровой оценке объектов капитального строительства, кадастровой оценке земельных участков [10, 19, 20, 21]. В нарушение статьи 3 федерального закона 135-ФЗ, оценщики и эксперты отчетов по кадастровой оценке объектов недвижимости, считают допустимым определять величину рыночной (кадастровой) стоимости объектов капитального строительства, которая в разы превосходит рыночную стоимость замещения воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости. И наоборот – считают допустимым определять величину рыночной стоимости земельного участка в разы меньше рыночной стоимости невоспроизводимых факторов единого объекта недвижимости [21, 22]. Аксиома подтверждает, что независимо от ут-

вержденных и реализованных методик расчета рыночной стоимости земельного участка (таблица 4 строки 7 и 15) [8, приложение 13] реальная стоимость земельного участка проявляется, например, в масштабных проектах реновации жилого фонда города Москвы [22, таблица 5].

Технология расчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости позволяет выполнить требования статьи 3 федерального закона 135-ФЗ [13, 15, 16]. Предлагаем эту технологию к использованию ГБУ государственных оценщиков, где:

– определена универсальная шкала измерения и едини-

ца измерения единого экономического пространства объектов недвижимости, таблица 2 (1.3), на базе единой теории измерения астрогеофизического пространства [13, 16];

– разработана и применена на ряде субъектов России единая технология расчета экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости в любой точке России на любой момент времени, по любому виду использования, по физическим инструментально измеряемым показателям [15, 16];

– представляет теоретическую и практическую основу для преодоления монополии элиты оценочного сообщества [21];

– является реальной осно-

вой с минимальными ущербами для всех уровней бюджетов и бизнеса перейти от сложившейся системы кадастрового учета объектов недвижимости (земельные участки многократно недооценены, объекты капитального строительства переоценены, включают стоимость земельного участка) к научно обоснованной системе кадастрового учета объектов недвижимости, разработке экономических нормативов их рационального использования [15].

Институт оценки является иммунной системой экономики, важнейшим условием и катализатором устойчивого экономического роста в условиях беспрецедентного внешнего давления на Россию.

Литература

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1)», приказ МЭР России № 297 от 20.05.2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2)», приказ МЭР России № 298 от 20.05.2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)», приказ МЭР России № 299 от 20.05.2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», приказ МЭР России № 508 от 22.10.2010 г.
6. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», приказ МЭР России № 611 от 25.09.2014 г.
7. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Министерства имущественных отношений Российской Федерации от 06.03.2002 г. № 568-р.
8. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭР РФ от 12.05.2017 № 226.
9. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков, приказ МЭР России № 540 от 01.09.2014 г.
10. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с.
11. Ильин М.О. Оценка объектов капитального строительства для целей оспаривания //

References

1. Federal'nyy zakon RF ot 29.07.1998 g. No. 135-FZ "Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii". (In Russ.)
2. Federal'nyy standart otsenki "Obshchie ponyatiya otsenki, podkhody i trebovaniya k provedeniyu otsenki" (FSO No. 1)", prikaz MER Rossii No.297 ot 20.05.2015g. (In Russ.)
3. Federal'nyy standart otsenki "Tsel' otsenki i vidy stoimosti" (FSO No. 2)", prikaz MER Rossii No. 298 ot 20.05.2015 g. (In Russ.)
4. Federal'nyy standart otsenki No. 3 "Trebovaniya k otchetu ob otsenke (FSO No.3)", prikaz MER Rossii No. 299 ot 20.05.2015 g. (In Russ.)
5. Federal'nyy standart otsenki No. 4 "Opreделение kadastrvoy stoimosti (FSO No. 4)", prikaz MER Rossii No. 508 ot 22.10.2010 g. (In Russ.)
6. Federal'nyy standart otsenki No. 7 "Otsenka nedvizhimosti (FSO No.7)", prikaz MER Rossii No.611 ot 25.09.2014g (In Russ.)
7. Metodicheskie rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti zemel'nykh uchastkov, utverzhennyye Rasporyazheniem Ministerstva imushchestvennykh otnosheniy Rossiyskoy Federatsii ot 06.03.2002 g. No. 568-r. (In Russ.)
8. Metodicheskie ukazaniya o gosudarstvennoy kadastrvoy otsenke. Prikaz MER RF ot 12.05.2017 No. 226. (In Russ.)
9. Ob utverzhdenii klassifikatora vidov razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov, prikaz MER Rossii No. 540 ot 01.09.2014 g. (In Russ.)
10. Otsenka stoimosti nedvizhimosti. Gribovskiy S.V., Ivanova E.N., L'vov D.S., Medvedeva O.E. Moscow: INTERREKLAMA, 2003. 704 p. (In Russ.)
11. Il'in M.O. Otsenka ob'ektov kapital'nogo stroitel'stva dlya tseley osparivaniya. Imushchest-

Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. №6 (177).

12. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Практическое применение модифицированного метода выделения для оценки земельных участков и объектов капитального строительства. // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 3(174). С. 31–48.

13. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогофизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра «Экопрогноз». вып. 1. РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996. С. 29–38. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=14.

14. 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. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=5.

15. Власов А.Д. Теоретические основы и социально-экономические предпосылки определения экономических нормативов рационального использования земельных ресурсов. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92.

16. Власов А.Д. Доклад. Практика применения теории оценки недвижимости в России. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=103

17. Публичная кадастровая карта Росреестра. URL: www.maps.rosreestr.ru.

18. Фонд данных государственной кадастровой оценки. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO.

19. Варламов А. А. Система государственного и муниципального управления: учебник. М : ГУЗ, 2014. 452 с.

20. Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Финансы и статистика, 2008. 860.

21. Коростелев С.П. Кадастровая оценка. Итоги. URL: http://www.labrate.ru/articles/2016-1_korostelev.pdf.

22. Власов А.Д., Жарников В.Б. О рыночной (кадастровой) стоимости улучшений земельного участка. Вестник СГУГиТ. 2017. Том 33. № 3. С. 147–160.

vennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii. 2016. No. 6 (177). (In Russ.)

12. Leyfer L.A., Kraynikova T.V. Prakticheskoe primeneniye modifitsirovannogo metoda vydeleniya dlya otsenki zemel'nykh uchastkov i ob»ektov kapital'nogo stroitel'stva.. Imushchestvennye otnosheniya v RF. 2016. No. 3 (174). P. 31–48. (In Russ.)

13. Vlasov A.D., Pon'ko V.A. Izmereniye astrogeofizicheskogo prostranstva/Voprosy modelirovaniya geokosmicheskikh svyazey. Trudy nauchnogo tsentra "Ekoprognoz". Iss. 1. RASKhN Sib. otdnie: Novosibirsk, 1996. P. 29-38. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=14. (In Russ.)

14. Metodicheskie rekomendatsii po opredeleniyu rynochnoy stoimosti zemel'nykh uchastkov po kadastrvym kvartalam goroda Novosibirska. 4 ed. Novosibirsk: Izd-vo SO RAN, 2007. 125 p. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=5. (In Russ.)

15. Vlasov A.D. Teoreticheskie osnovy i sotsial'no-ekonomicheskie predposylki opredeleniya ekonomicheskikh normativov ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel'nykh resursov. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=92. (In Russ.)

16. Vlasov A.D. Doklad. Praktika primeneniya teorii otsenki nedvizhimosti v Rossii. URL: http://www.cal.su/show_art.php?id=103 (In Russ.)

17. Publichnaya kadastrvaya karta Rosreestra. URL: www.maps.rosreestr.ru. (In Russ.)

18. Fond dannykh gosudarstvennoy kadastrvoy otsenki. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO. (In Russ.)

19. Varlamov A. A. Sistema gosudarstvennogo i munitsipal'nogo upravleniya: uchebnik. Moscow: GUZ. 2014. 452 p. (In Russ.)

20. Otsenka nedvizhimosti: uchebnik Ed. A. G. Gryaznovoy, M. A. Fedootovoy. 2 ed. Moscow: Finansy i statictika, 2008. 860. (In Russ.)

21. Korostelev S.P. Kadastrvaya otsenka. Itogi. URL: http://www.labrate.ru/articles/2016-1_korostelev.pdf. (In Russ.)

22. Vlasov A.D., Zharnikov V.B. O rynochnoy (kadastrvoy) stoimosti uluchsheniy zemel'nogo uchastka. Vestnik SGUGiT. 2017. Vol. 33. No. 3. P. 147–160. (In Russ.)

Сведения об авторе

Александр Данилович Власов

К.э.н., научный руководитель

СНЦ «Экопрогноз», Краснообск, Россия

Эл. почта: vlasovad@yandex.ru

Тел. (383) 348 05 92

Information about the author

Alexander D. Vlasov

Cand. Sci. (Economics), scientific director

SSC «Ecoprognoz», Krasnoobsk, Russia

E-mail: vlasovad@yandex.ru

Tel.: (383) 348 05 92