



## Определение стоимости ОКС через расчет стоимости единого объекта недвижимости. Проблема учета стоимости земель

**Павел Карцев,**

*к.э.н., MRICS,  
генеральный директор Valrus Ltd.*

### Введение

Расчет стоимости объектов капитального строительства может быть произведен двумя основными способами:

- ✓ напрямую – через расчет их стоимости воспроизводства/замещения с учетом износа;
- ✓ косвенно – через расчет стоимости единого объекта недвижимости с последующим вычитанием из нее стоимости земельного участка как условно-свободного.

Не вдаваясь глубоко в достоинства и недостатки каждого из способов, если обобщить, автор придерживается точки зрения, что оба способа имеют право на существование.

При этом можно отметить, что второй подход не применим для специализированных объектов (инфраструктуры), первый же подход плохо работает в условиях оценки на рынках с существенной величиной внешнего износа (экономического обесценения).

При применении второго способа одним из важных вопросов является определение стоимости земельного участка, которая должна вычитаться из общей стоимости объекта недвижимости при распределении его стоимости между участком и строениями.

Вопросов тут на самом деле два: по какой стоимости следует определять стоимость земельного участка (по рыночной или кадастровой), и какую площадь земельного участка учитывать в данном действии (весь участок, только под пятном застройки или в пределах нормативов по плотности застройки)?

Природа данных вопросов следует из существующего на настоящее время дуализма системы налогообложения недвижимости и государственной кадастровой оценки.

С одной стороны, концепция реформирования налогообложения имущества и концепция развития кадастра предусматривают созда-

ние единого кадастра объектов недвижимости и налогообложение объектов по единым принципам и, соответственно, ставкам.

С другой стороны, до сих пор не произведено полное совмещение реестров земель и строений; участки и здания являются отдельными объектами учета в кадастре и системе регистрации прав на объекты недвижимости и, соответственно, государственная кадастровая оценка земель по различным категориям и строений, или, как их стали называть, объектов капитального строительства (ОКС), производится отдельно. Начинались оценки земель и ОКС в разное время, и в подавляющем большинстве регионов страны они так и проводятся в разное время, с разной периодичностью и на разные даты.

Одним из немногих регионов, который синхронизировал оценку земельных участков и ОКС, является Москва, где в настоящее время решения о проведении процедур оценки данных объектов принимаются одновременно, и оценки осуществляются на одну и ту же дату. Но даже здесь они проводятся в основном разными исполнителями, поэтому могут иметь место разные допущения, лежащие в их основе.

Так, при оценке земель методом остатка может приниматься одно допущение о необходимой плотности застройки, доле участка в едином объекте и даже о функциональном назначении объекта, а при оценке здания на этом же участке другой кадастровый оценщик может использовать другие данные. И даже если они оба корректно посчитали стоимость единого объекта, то распределять его стоимость между земельным участком и улучшениями они могут по-разному, а, соответственно, потом в кадастре сумма этих двух составляющих не будет равна стоимости объекта недвижимости. Как мы понимаем, в основном, не в ущерб бюджету.

### Рыночная или кадастровая стоимость

При проведении оценки рыночной стоимости недвижимости в рамках рассмотрения споров о результатах государственной кадастровой оценки и использования рыночной стоимости в качестве кадастровой оценщик также должен учитывать факт отдельного учета земель и зданий и определять стоимость ОКС без учета стоимости участка.

Существующие стандарты и методические указания не дают ему ответа на вопрос, по какой стоимости вычитать участок. Но, по сути, определяя рыночную стоимость конкретного ОКС на определенную дату, у оценщика нет никаких оснований использовать данные о кадастровой стоимости земель под данным объектом, поскольку она может быть рассчитана на иную дату (и разница может быть в годы), кадастровая оценка, осуществляемая в основном массовыми методами, может нести в себе существенные погрешности.

Таким образом, при отсутствии прямых указаний в нормативных документах и/или стандартах для данной операции корректно использовать только сведения о рыночной стоимости земель, рассчитанной индивидуально для данного объекта, на ту же дату, на которую определяется стоимость ОКС.

Ситуация может измениться, когда государство все-таки синхронизирует кадастровые оценки земель и остальной недвижимости, качество этих оценок повысится, а налогообложение будет осуществляться по единым ставкам. Тогда, оспаривая стоимость строений, для распределения стоимости между зданиями и участком можно будет использовать данные о кадастровой стоимости последнего. Пока так не получается, и все ведущие методологи в сфере оценки это признают. Проблема на данный момент существует только с Москвой.

В Москве комиссия по рассмотрению споров о результатах кадастровой оценки при Территориальном управлении Росреестра придерживается мнения, что в случае нахождения кадастровой стоимости в рыночном диапазоне, необходимо применять именно результаты государственной кадастровой оценки земельного участка. Обосновываются данные требования как раз тем, что Мо-

сква проводит кадастровые оценки синхронно, и в случае, если оценщик в отчете об оценке ОКС оценивает рыночную стоимость земель ниже кадастровой, то, принимая данный отчет, комиссия косвенно подтверждает стоимость и участка, что это дает заявителю возможность прийти второй раз уже с оспариванием стоимости земельного участка, т.е. у города появляются дополнительные риски.

В подобной ситуации для всех сторон будет правильнее, если в одном отчете будет обосновываться и заявляться в результатах оценки как стоимость ОКС, так и стоимость участка, а заявление об оспаривании подаваться одновременно по двум объектам сразу.

В ситуации, если рыночная стоимость участка определена выше кадастровой, и она используется для распределения стоимости единого объекта недвижимости, а при этом оспаривание кадастровой стоимости не заявляется, заявитель фактически занижает налогооблагаемую базу, т.к. у комиссии нет возможности самостоятельно, на основе отчета об оценке ОКС, скорректировать стоимость участка, т.е. опять же: если оценщик и заявитель утверждают, что участок стоит больше, чем по данным кадастра, то будьте добры, подавайте заявление по двум объектам, а стоимость ОКС снижайте, но тогда увеличьте стоимость земельного участка.

Таким образом, московская комиссия считает, что, если нет явных отклонений в кадастровой оценке земель, т.е. если заявитель не оспаривает/корректирует стоимость участка, значит он согласен с его кадастровой стоимостью или, как минимум, с тем, что она находится в приемлемом рыночном диапазоне, а следовательно, при распределении стоимости единого объекта недвижимости вполне уместно использовать данные о кадастровой стоимости земель.

Задача оценщика при оценке ОКС в Москве – провести анализ земельного рынка, сделать подборку сопоставимых условно-свободных земельных участков и либо сделать расчет стоимости участка под объектом оценки, либо определить по базе отобранных аналогов диапазон рыночных цен, проверив таким образом, попадает ли кадастровая стоимость участка в него или нет.

**Именно разрешенный вид использования ЗУ даже для целей определения рыночной стоимости для использования в кадастровых целях должен быть определяющим, а не параметры фактически имеющейся застройки.**

Если попадает, то приведя в отчете соответствующие обоснования, сделать вывод о возможности применения кадастровой стоимости участка, в противном же случае расчитать значение рыночной стоимости земель существенно отличающееся по удельным показателям от кадастровой, привести вывод о рыночной стоимости земельного участка как самостоятельного объекта оценки, и ориентировать заказчика на то, что он должен будет подавать одновременно с заявлением по ОКС также и заявление по оспариванию кадастровой стоимости земельного участка.

Данный подход достаточно логичен. В практике работы московской комиссии и учета стоимости земель при оценке ОКС для автора представляется более важным другой момент, о котором упоминалось в начале статьи, а именно: по какой площади учитывать земельный участок в данной операции. Комиссия считает, что права на участок нужно учитывать только в рамках пятна застройки или максимум с минимально необходимым для эксплуатации здания коэффициентом: на семинарах членами комиссии озвучивается значение **1,3 к пятну застройки**. Какого-либо обоснования значения данного коэффициента при этом не приводится. Давайте разберемся в этом вопросе.

#### Учет НЭИ земельного участка

Об этом не говорится прямо в стандартах и методических рекомендациях по оценке земель, однако, при применении методов остатка и предполагаемого использования стоимость земельного участка может быть корректно определена только при соответствии рассматриваемого использования наиболее эффективному. Здесь надо отметить, что имеющееся послабление с анализом НЭИ для застроенных земельных участков в соответствии с п.20 ФСО-7 на самом деле лишь кажущееся.

Стандарт говорит, что при определении рыночной стоимости застроенного земельного участка он должен рассматриваться как незастроенный в соответствии с его фактическим видом использования. Не фактическим использованием, а фактическим видом использования. Вид использования земельных участков – это вид разрешенной на нем застройки, т.е. если участок определен для размещения офисного здания, то можно не проводить анализ других видов использования, даже если они разрешены градострои-

тельным регулированием территории, но это не значит, что надо рассматривать только конкретное здание, расположенное на нем. Надо рассмотреть офисную застройку, но такую, которая была бы наиболее эффективной для данного участка с учетом прочих ограничений, в том числе, размеров участка и допустимых с учетом градостроительных норм плотности и объемов строительства, с учетом накладываемых рыночными факторами ограничений (критерий финансовой обоснованности).

Таким образом, нахождение на участке конкретного здания – лишь частный случай его наиболее эффективного использования, даже в рамках конкретного вида разрешенного использования может быть изменен самим владельцем участка, например, он разрабатывает проект многоэтажной застройки участков под индивидуальными домами, разработана градостроительная документация, согласованы параметры застройки, назначение участка изменено на многоэтажное строительство, однако, старый индивидуальный дом еще не снесен и не снят с кадастрового учета.

Очевидно, что в данном случае стоимость участка надо рассчитывать исходя из доходов, которые можно извлечь от реализации разрешенной и предполагаемой к осуществлению застройки, а не через капитализацию аренды от сдачи внаем комнат в старом доме, т.е. именно разрешенный вид использования ЗУ даже для целей определения рыночной стоимости для использования в кадастровых целях должен быть определяющим, а не параметры фактически имеющейся застройки. Если быть еще точнее, то вид и объемы застройки с точки зрения имеющихся градостроительных норм и разрешений. С этой точки зрения, формулировка п.20 ФСО-7 не вполне верна и требует уточнения.

Как происходит **анализ НЭИ** при обычной рыночной оценке, например, для купли-продажи или залога?

Сначала производится анализ НЭИ участка как свободного, а затем проводится анализ НЭИ участка с учетом существующих улучшений, т.е. сначала с учетом имеющихся градостроительных норм, параметров участка и рыночных факторов определяется, какая застройка может быть реализована на участке, естественно, в максимальных объемах,

как обеспечивающих максимальный доход (конечно, не забывая про рыночную целесообразность, и, кстати, вполне может оказаться и так, что градостроительные нормы могут не позволить осуществить застройку в объемах больших, чем имеется на текущий момент), а затем, если участок уже имеет застройку, рассматривается текущая застройка. Если анализ показывает, что стоимость объекта недвижимости как застроенного, выше стоимости свободного участка с учетом затрат на его освобождение и получение разрешений на новое строительство, то разумный собственник не будет сносить существующие строения и продолжит эксплуатировать их.

При этом, с точки зрения теории затратного подхода к оценке, поскольку стоимость объекта недвижимости формируется стоимостью земельного участка как условно-свободного (без учета имеющейся застройки, как если бы участок был доступен для любой застройки, отвечающей критериям НЭИ участка как свободного) и стоимостью улучшений с учетом всех видов износа. При этом может оказаться так, что при стоимости единого объекта в 100 денежных единиц, участок как условно-свободный стоит 95, а значит, на улучшения остается лишь 5. Это могут быть капитальные здания в хорошем состоянии, стоимость замещения которых без учета износа может быть также равна 100, а если принимать во внимание лишь физический износ – 50. О чем это говорит? О том, что здания пока еще сносить нет смысла, но их экономическое обесценение очень велико в связи с их несоответствием потенциалу участка; через несколько лет здания станут еще старше, а внешнее окружение будет давить еще больше, и собственник примет решение их демонтировать и осуществлять новую застройку, т.е. их оставшийся экономический срок службы может быть всего 2–3 года при оставшемся физическом сроке службы в 30–40 лет.

Исключения могут составлять земельные участки под памятниками истории и культуры, т.е. с обязательствами по сохранению существующей застройки. Но боюсь, что столь тонкие материи чиновникам понять будет слишком сложно, и никто не согласится с оценкой капитальных зданий в 5 денежных

единиц (с учетом оценки земельного участка в 95) при том, что выглядят они вполне крепко и могут быть даже в текущем моменте заполнены арендаторами, приносить доход.

Точно также надо поступать при определении рыночной стоимости объектов недвижимости, как земель, так и строений, и для целей установления кадастровой стоимости. Если бы кадастровая стоимость использовалась только для целей налогообложения, можно было бы от этого абстрагироваться, и без расчета стоимости земельного участка как условно-свободного считать его стоимость лишь для распределения стоимости единого объекта, т.е. проводить оценку ОКЗ затратным подходом с учетом физического износа, а земельный участок – по остаточному принципу.

Однако кадастровая стоимость земель у нас применяется и для других целей, в том числе, для выкупа участков собственниками зданий, а кроме того, ставки земельного налога и на строения у нас тоже разные, за строения платят пока не все. Соответственно при подобном подходе стоимость земель может быть занижена, а государство и муниципалитеты недополучат денег в бюджет в качестве платы за земли или при их отчуждении.

Москва здесь опять является исключением из общего правила.

Во-первых, в Москве, как известно, большинство участков принадлежат собственникам строений на правах аренды, при этом городом наложен запрет на реконструкцию и новое строительство, а снятие данного запрета требует существенных доплат за право аренды с учетом кадастровой стоимости земель и изменения плотности застройки. И даже при выкупе арендованного участка в собственность данный запрет не снимается, собственниками он может быть снят точно также, как и арендаторами, только при дополнительной оплате в бюджет города.

Во-вторых, являясь крупнейшим мегаполисом страны, в новейшей истории в Москве пока еще не было ситуаций, когда строительство было бы невыгодным в принципе, т.е. были моменты, когда изначально планируемая застройка впоследствии оказывалась

**Когда государство все-таки синхронизирует кадастровые оценки земель и остальной недвижимости, качество этих оценок повысится, а налогообложение будет осуществляться по единым ставкам.**

неэффективной, однако, всегда можно было найти другое концептуальное решение. Соответственно говорить о системном внешнем (экономическом) износе, т.е. связанном с общим состоянием экономики, не приходилось.

С учетом этих искусственно установленных правительством Москвы ограничений по усложнению, а точнее удорожанию изменения вида застройки, а также рыночных факторов, оценивая для целей кадастра в Москве, оценщик вполне обосновано может принять допущения, что текущая застройка соответствует НЭИ, т.е. не будет меняться до окончания физического срока жизни существующих строений. При умеренных значениях физического износа, в силу отдаленности по времени момента сноса и иной застройки участка, ее рассматривать не имеет смысла, вклад этой остаточной стоимости участка после окончания срока жизни объекта будет невелик, поэтому можно условно рассматривать текущее использование как то, которое условно будет продолжаться бесконечно долго.

При подобных допущениях для Москвы наиболее адекватным подходом к оценке ОКС, как и в Санкт-Петербурге, мог бы быть **затратный подход**, при условии оценки стоимости единичных объектов в рамках рыночно ориентированных сравнительного и/или доходного, с одновременной оценкой стоимости земель методом остатка. Однако даже **в Москве в силу наличия координатной привязки к земельным участкам не более чем по 50% ОКС, массовое применение подобного подхода пока невозможно**. Поэтому каким-то образом кадастровые оценщики отдельно оценивают участки сравнительным подходом и отдельно сравнительным подходом ОКС, выделив при последней оценке из их стоимости стоимость участка по некой условно рассчитанной доле. Соответственно, и оценщикам рыночной стоимости при оспаривании приходится применять достаточно сложную методологию оценки, проводя полноценный анализ и оценку стоимости как земельного участка (как условно-свободного), так и единого объекта недвижимости.

#### Площадь земельного участка

Используемая площадь участка является одним из элементов и результатов ана-

лиза НЭИ. Площадь, необходимая для функционирования здания определяется законодательством (Градостроительный кодекс РФ, Градостроительный кодекс города Москвы), нормативными документами в области строительства (Нормы отвода земельных участков, Нормы и правила проектирования планировки и застройки Москвы), а также рыночными факторами. Есть определенные нормы по благоустройству прилегающей территории, наличию подходов и подъездов, в том числе для посетителей, разгрузки и погрузки товара, а также спецтранспорта (пожарной и спасательной техники). Одним из важнейших факторов при определении необходимой площади земельного участка для современных офисных и торговых объектов является обеспеченность здания парковкой для сотрудников и посетителей.

Существуют выработанные практикой соотношения количества парковочных мест в расчете на арендопригодную площадь или количество работающих, которые зависят от типа и класса объекта, его местоположения (близости к центру города, удаленности от общественного транспорта), климатических условий. С точки зрения затрат на строительство, конечно, более эффективна организация наземной парковки, однако, в условиях дефицита земель и их высокой стоимости может быть организована подземная и/или надземная структурированная парковка или механизированный паркинг (в ряде проектов применяют вариант с организацией парковки на кровле зданий).

При наличии застройки земельного участка определенными строениями, исходя из этих норм можно обратным счетом определить, какой земельный участок необходим для их эффективного функционирования. Соответственно, по результатам данного анализа может быть три варианта: площадь участка оптимальна; площадь участка недостаточна, что отражается в недообеспеченности здания парковочными местами, или имеется избыточная площадь участка.

В первых двух случаях с точки зрения оценки ничего делать не нужно. Если земельный участок оптимален, то и проект будет функционировать оптимально.



Во втором варианте недостаточный размер участка будет отрицательно сказываться на денежных потоках от эксплуатации, т.е. будет чуть меньшая ставка аренды для привлечения арендаторов или более низкая заполняемость, но, если мы стоимость участка для цели распределения стоимости единого объекта рассчитываем без привязки к конкретному объекту, т.е. сравнительным подходом на основании рыночных аналогов, это будет лишь обосновано уменьшать стоимость строений.

Таким образом, как в первой, так и во второй ситуации оценщик может соотносить всю площадь земельного участка с имеющимися строениями и использовать ее для распределения стоимости единого объекта недвижимости.

В третьем же случае при оценке объекта будет неверно соотносить всю площадь участка со зданием, поскольку избыточный участок не будет участвовать в формировании денежных потоков от функционирования объекта и может, наоборот, быть лишь обузой в силу платности землепользования.

Для целей распределения стоимости единого объекта таким образом надо будет использовать только площадь в пределах оптимальных норм отвода земель.

Соответственно, даже если анализ НЭИ объекта при оценке рыночной стоимости для целей ее использования в качестве кадастровой проводится в ограниченном объеме в соответствии с положениями п.20 ФСО-7,

и даже в том случае, если трактовку данной нормы стандарта понимать как ограничивающую не только рассмотрение конкретного вида использования участка, но и позволяющую производить его оценку только в рамках фактически разрешенного, текущего использования, то оценщиком, как минимум, должен быть сделан вывод о достаточности или избытке площади земельного участка для эффективного функционирования текущей застройки и возможности использования избыточной площади земельного участка, если таковая имеется.

В последнем случае в рамках расчетов избыточная площадь земельного участка должна рассматриваться отдельно. Если оценивается стоимость самого земельного участка, то доходы от «лишнего» участка и его стоимость должны добавляться к стоимости всего участка, полученной методом остатка или предполагаемого использования. При оценке ОКС, наоборот, площадь и стоимость избыточного участка не должны учитываться при распределении стоимости единого объекта (либо дополнительная стоимость от данной площади участка должна быть изначально добавлена как увеличивающая стоимость единого объекта недвижимости).

RICS считает **темой кадастровой оценки** важной и регулярно проводит обсуждения этой темы в рамках Национальной группы по оценке RICS в России и СНГ.



**Портал RWAY.RU –**  
качественный контент  
для участников рынка  
недвижимости

ЕЖЕДНЕВНО. ПРОФЕССИОНАЛЬНО. АКТУАЛЬНО

info@rway.ru    www.RWAY.ru

- НОВОСТИ
- СТАТЬИ
- МНЕНИЯ ЭКСПЕРТОВ
- КОММЕНТАРИИ ЮРИСТОВ
- АНОНСЫ И ИТОГИ
- ИНФОРМЕРЫ
- БАЗА КОМПАНИЙ
- FAQ по недвижимости

