

ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ПАМЯТНИКАМИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Введение

Оценка зданий-памятников культурного наследия (ПKN) имеет свою методологическую основу более или менее проработанную (СТО РОО, методики Т.А.Славиной, А.В.Лукова, Е.Е.Яскевича, О.Е.Толстовой и т.п.), однако вопрос по оценке стоимости земельных участков под ПKN до конца не исследован и не имеет достаточного количества апробированных алгоритмов оценки. Настоящая работа посвящена более глубокой проработке вопросов оценки ЗУ под ПKN в привязке к классификации объектов культурного наследия.

Классификация объектов культурного наследия

Типы объектов культурного наследия

- Сооружения (творения) — произведения архитектуры и инженерного искусства вместе с естественными или созданными человеком элементами, произведения монументальной скульптуры и монументального занятия живописью, археологические объекты, пещеры, с имеющимися свидетельствами жизнедеятельности человека, здания или помещения, в них, что сохранили аутентичные свидетельства о примечательных исторических событиях, жизнях и деятельности известных лиц;
- Комплексы (ансамбли) — топографически определенная совокупность отдельных или соединенных между собой сооружений разного назначения, которые отмечаются своей архитектурой и органической связью с ландшафтом;
- Выдающиеся места — топографические определенные зоны или ландшафты, естественные, естественно антропогенные творения, которые донесли до нашего времени ценность с антропологической, археологической, эстетичной, этнографической, исторической, художественной, научной или художественной точки зрения.

Виды объектов культурного наследия

- Археологические — городища, курганы, остатки древних поселений, стоянок, укреплений, военных лагерей, производств, ирригационных сооружений, путей, могильщики, культовые места и сооружения, мегалиты, наскальные изображения, участки исторического культурного слоя, поля давних битв, остатки жизнедеятельности первобытных и древних людей;
- Исторические — дома, сооружения, их комплексы (ансамбли), отдельные захоронения и некрополи, выдающиеся места, связанные с важными историческими событиями, с жизнью и деятельностью известных лиц, культурой и бытом народов;
- Монументального искусства — произведения изобразительного искусства, как самостоятельные (отдельные), так и те, которые связаны с архитектурными, археологическими или другими достопримечательностями или с образуемыми ими комплексами (ансамблями);
- Архитектуры и градостроительства — исторические центры, улицы, кварталы, площади, архитектурные ансамбли, остатки давнего планирования и застройки, отдельные архитектурные сооружения, а также связанные с ними произведения монументального, декоративного и изобразительного искусства;
- Садово-паркового искусства — сочетания паркового строительства с естественными или созданными человеком ландшафтами;
- Ландшафтные — естественные территории, которые имеют историческую ценность. См. также Памятник природы.

Категории объектов культурного наследия

(Категории охраны памятников истории и культуры)

- Всемирное наследие См. Всемирное наследие ЮНЕСКО
- Государственного (федерального) значения
- Регионального значения
- Местного значения

В настоящей работе рассматриваются все категории объектов, за исключением археологических (автор не имеет достаточной информационной базы ценообразования для этой категории).

1. Подходы и методы оценки земельных участков.

Подходы к оценке рыночной стоимости земельных участков¹:



Практикующие оценщики знакомы с методами Сравнительного и Доходного подхода, однако алгоритмы Затратного подхода практически никогда не используются в отчетах по оценке.

Рассмотрим Методические указания о государственной кадастровой оценке (утверждены приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336).

В соответствии с п.44.2:

Затратный подход не применяется при оценке земельных участков, за исключением:

- *земельных участков, предназначенных для обеспечения обороны и безопасности;*
- *земельных участков, предназначенных для размещения памятников (в том числе монументов, обелисков, памятных знаков).*

Земельные участки и здания ПKN относятся к сегменту 3 (Общественное использование):

1). Религиозное использование в целом (код расчета по виду использования – 03:070);

¹ Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учеб. Пособие. 4е изд., перераб., -М., 2012, 264с.

2). Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом (код расчета по виду использования – 09:030).

Земельные участки природных заповедников относятся к сегменту 9 (Охраняемые природные территории и благоустройство).

Памятники природы имеют код расчета по виду использования – 09:010.

Земли историко-культурного назначения – это территориальный класс, который состоит из земельных участков, включающих объекты культурного наследия и достопримечательности в качестве полноценных комплексов или отдельных понятий.

Уточним сведения по Затратному подходу, Методу затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры:

Оценка земель поселений может проводиться на основе затрат на воспроизводство или замещение инфраструктуры, т.е. рассчитывают величину затрат на воспроизводство улучшений городских земель (всей инженерной инфраструктуры города или поселка с выделением доли, приходящейся на оцениваемый земельный участок).

К затратам на воспроизводство относят расходы на магистральные сети и головные сооружения систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, улично-дорожную сеть.

Необходимо учитывать, что в условиях высокой инфляции сложно рассчитать стоимость затрат на создание и воспроизводство инфраструктуры, проще определить стоимость замещения существующей инфраструктуры города по укрупненным показателям.

Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений городских земель исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по типовым землям, соответствующим НЭИ (например, многоэтажной жилой застройки, промзоны, парковой зоны и т.п.).

Иными словами, ценообразование при данном методе производится не в привязке к факторам ЗУ, а к неотделимым улучшениям, расположенным на рассматриваемом ЗУ.

2. Деление объектов оценки на группы и подгруппы.

Здания — памятники в своем большинстве индивидуальны, но есть определенные критерии, позволяющие производить их условные объединения в определенные группы.

Группа 1. Объекты, полностью ориентированные на коммерческие цели (жилье, банки, офисы, дома отдыха, гостиницы, торговые помещения и т.п.);

Группа 2. Объекты, частично ориентированные на коммерческие цели;

Группа 3. Объекты некоммерческого использования (музеи, культура, искусство, детские учреждения и т.п.);

Группа 4. Объекты для размещения религиозных, дипломатических, консульских и т.п. служб;

Группа 5. Объекты, ориентированные на государственные цели (размещение правительства, чиновников, силовых структур, фискальных органов, «бюджетников» и т.п.);

Группа 6. Объекты - сооружения, полная реконструкция которых на сегодняшний день нецелесообразна.

Деление на группы позволяет определять вид стоимости и совокупности подходов к оценке в привязке к каждой из групп.

Все ЗУ под зданиями ПКН можно разделить на 5 подгрупп:

Подгруппа 1. Здания ПКН имеют коммерческое или частично коммерческое назначение. Все ограничения и охрана касаются зданий ПКН и практически не касаются ЗУ. К этой группе можно отнести ЗУ под производственными, торговыми, офисно-административными зданиями ПКН, ЗУ в усадьбах и т.п.

Подгруппа 2. Здания ПКН не имеют коммерческого назначения. Все ограничения и охрана касаются зданий ПКН и практически не касаются ЗУ. К этой группе можно отнести ЗУ под музеями, больницами, институтами, театрами и т.п.

Подгруппа 3. Ограничения и охрана касаются как зданий ПКН, так и частично территории ЗУ. К этой группе можно отнести ЗУ под монастырями, храмами, где территориальная планировка, ландшафтный дизайн и элементы инфраструктуры могут изменяться незначительно.

Подгруппа 4. Ограничения и охрана касаются полностью территории ЗУ, на которой отсутствуют здания ПКН, а присутствуют сооружения ПКН. К этой группе можно отнести сад, парк, ЗУ на мемориальных кладбищах (например, Новодевичье, Ваганьковское в Москве, Никольское в Санкт-Петербурге).

Подгруппа 5. Ограничения и охрана не касаются территории ЗУ, на которой присутствуют встроенные сооружения ПКН. К этой группе можно отнести квартиры, станции метрополитена, мозаики, сад, парк.

В нижеприведенной таблице даны примеры объектов оценки в привязке к подгруппам. Примеры взяты из перечня зданий ПКН города Москвы (всего 8306 объектов - <https://data.mos.ru/opendata/530?pageNumber=299&versionNumber=10&releaseNumber=12>).

Таблица 1. Объекты оценки в привязке к подгруппам ЗУ

Подгруппы	Признаки	Улучшения ЗУ	Участие ЗУ в обороте	Примеры улучшений
Подгруппа 1	Все ограничения и охрана касаются зданий ПКН и практически не касаются ЗУ	Здания ПКН (частично и полностью под коммерческие цели)	ЗУ участвует в обороте (купля-продажа и аренда)	<p>Ориентация под коммерческие цели: Жилой дом, флигель, сарай, котельная, гостиница, клуб, корпус, доходный дом, дом причта, службы, хозяйственный корпус, лабораторный корпус, типография, кладовые, чайный домик, торговое здание, трактир, трапезная, здание сберкасса, сытный двор, здание бань, административное здание, дворницкая, здание депо, кинотеатр, аккумуляторная станция, ткацкий корпус, склады, фабрики, станция электрического освещения, аптека, теремок, проходная, конюшенный корпус, жилой поселок, конный двор, раздевалки, тир, особняк, универмаг, дача, казарма, овощехранилище, сторожка, котельная, лавка, общежитие, производственный корпус, скотный двор, ресторан, полицейская часть, кинотеатр, ферма, ледник, прачечная, гараж, столовая, кузня, паровозное депо, уборная, завод, арестный дом, усадьба и т.п.</p> <p>Ориентация частично под коммерческие цели: Дворец, палаты, манеж, здание архива, представительство, почтамт, здание вокзала, подворье, ансамбль зданий, казарма, павильоны и т.п.</p>
Подгруппа 2	Все ограничения и охрана касаются зданий ПКН и практически не касаются ЗУ	Здания ПКН (под некоммерческие цели)	ЗУ участвует в арендном обороте (права собственности необоротоспособны)	Больница, училище, здание галереи, институт, клиника, здание театра, академия, картинная галерея, стадион, обсерватория, школа, театр, поликлиника, здание станции, музей, планетарий и т.п.
Подгруппа 3	Ограничения и охрана касаются как зданий ПКН, так и частично территории ЗУ	Здания ПКН (под некоммерческие цели)	ЗУ не участвует в обороте	Храм, церковь, костел, колокольня, часовня, собор, звонница, обитель, синагога, монастырь, кельи, кирха, усыпальница и т.п.
Подгруппа 4	Ограничения и охрана касаются полностью территории ЗУ	Сооружения ПКН, памятники природы	ЗУ не участвует в обороте	Башня, ограда, ворота, могила, сад, арка, фундаменты, парк, портик, ансамбль кладбища, фонтан, склеп, оранжерея, ворота, некрополь, комплекс памятников, парк, парковый павильон, усыпальница, грот, садовая постройка, ансамбль площади и т.п.
Подгруппа 5	Ограничения и охрана не касаются территории ЗУ	Встроенные улучшения	ЗУ участвует в обороте без ограничений	Квартира, витражи, мозаики, станции метрополитена, лестницы, палата больничная, архив, камин, печь, лепнина и т.п.

Возможно, в перечне объектов оценки иных регионов будут дополнительные наименования примеров улучшений, тогда Оценщики самостоятельно проанализируют их признаки и соотнесут с надлежащими подгруппами.

Таблица 2. Соответствие групп оценки ПКН и подгрупп оценки ЗУ под ПКН

№ п/п	Группы оценки зданий ПКН	Подгруппы оценки ЗУ под зданиями ПКН
1	Группа 1. Объекты, полностью ориентированные на коммерческие цели	Подгруппа 1. Все ограничения и охрана касаются зданий ПКН и практически не касаются ЗУ
2	Группа 2. Объекты, частично ориентированные на коммерческие цели	
3	Группа 3. Объекты некоммерческого использования	Подгруппа 2. Ограничения и охрана касаются как зданий ПКН, так и частично территории ЗУ
4	Группа 4. Объекты для размещения дипломатических, консульских, религиозных и т.п. служб	Подгруппа 3. Ограничения и охрана касаются как зданий ПКН, так и полностью территории ЗУ
5	Группа 5. Объекты, ориентированные на государственные цели	
6	Группа 6. Объекты, сооружения, полная реконструкция которых на сегодняшний день нецелесообразна	Подгруппа 4. Ограничения и охрана касаются полностью территории ЗУ

Подгруппа 5 может избирательно использоваться для группы 3 (объекты некоммерческого использования). Использование подгруппы 5 требует углубленной проработки.

Для дальнейшего определения методов оценки ЗУ под ПКН рассмотрим результаты кадастровой оценки ЗУ под ПКН (публичная кадастровая карта), а также результаты рыночной оценки ЗУ под ПКН (справочные данные).

3. Кадастровые стоимости ЗУ под ПКН

Рассмотрим Методические указания о государственной кадастровой оценке Утверждены приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. N П/0336.

Земельные участки и здания ПКН относятся к сегменту 3 (Общественное использование):

- 1). *Религиозное использование в целом (код расчета по виду использования – 03:070);*
- 2). *Историко-культурная деятельность. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом (код расчета по виду использования – 09:030).*

Земельные участки природных заповедников относятся к сегменту 9 (Охраняемые природные территории и благоустройство).

Памятники природы имеют код расчета по виду использования – 09:010.

Наиболее методически отработаны методы массовой оценки при определении кадастровой стоимости ЗУ.

Проанализируем не сами удельные кадастровые стоимости под ПКН (УПКСпкн), а их соотношение с окружающими удельными кадастровыми стоимостями ЗУ, соответствующими НЭИ (УПКСнэи).

Алгоритм работы с кадастровыми стоимостями следующий:

- Назначение и выборка объектов исследования (храмы, монастыри, усадьбы, производственные здания ПКН, торговые здания ПКН, офисно-административные здания ПКН);
- Определение адресов ПКН в населенных пунктах, имеющих большое количество ЗУ по религиозными ПКН и историко-культурную деятельность (Москва, Санкт-Петербург, Московская область);
- Определение УПКС ЗУ под ПКН для каждого выбранного вида деятельности (УПКСпкн);
- Определение НЭИ для ЗУ под ПКН при условии отсутствия сервитутов (УПКСнэи);
- Определение величины УПКСнэи по кадастровым стоимостям близлежащих ЗУ;

- Определение коэффициентов перехода от УПКС ЗУ под ПKN к стоимости ЗУ, соответствующей НЭИ (УПКСнэи)

$$K_{пер} = \text{УПКС}_{пкн} / \text{УПКС}_{нэи}$$

- Определение статистически достоверного (не менее 10) количества $K_{пер}$ и расчет среднего значения $K_{пер}$ для каждой группы объектов.

Ниже в таблице приведены статистически обработанные данные по каждой группе объектов.

Таблица 3. Среднестатистические коэффициенты перехода от УПКСпкн к УПКСнэи

№ п/п	Наименование	Местоположение	Коэффициент перехода $K_{пер}$	Возможность рыночного оборота
1	Храмы ПKN	Москва	0,325	Нет в обороте
2	Усадьбы ПKN	Москва	1,065	Есть примеры (аренда, купля-продажа)
3	Производственные здания ПKN			Есть примеры (аренда, купля-продажа)
3.1	Производственные здания	Москва	1,126	
3.2	Производственные здания	Санкт-Петербург	1,133	
4	Торговые здания ПKN			Есть примеры (аренда, купля-продажа)
4.1	Торговые здания	Москва	1,088	
4.2	Торговые здания	Санкт-Петербург	1,059	
5	Административно-офисные здания ПKN			Есть примеры (аренда, купля-продажа)
5.1	Административно-офисные здания	Москва	0,896 – 1,065	
5.2	Административно-офисные здания	Санкт-Петербург	0,912 – 1,032	
9	Монастыри ПKN	Московская область	0,691	Нет в обороте
10	Памятники (малые формы)	Москва, Санкт-Петербург	Нет УПКСпкн	Есть примеры продажи на вывоз памятников
11	Памятники природы	Россия	Нет УПКСнэи	Есть примеры аренды ЗУ
12	Кладбища*	Москва, Санкт-Петербург	0,284	Выделение ЗУ под могилы, продажа ячеек, аукционы

*Кладбища за пределами МКАД в Москве, не относящиеся к мемориальным, имеют в среднем $K_{пер} = 0,779$.

Редкие исключения:

- Москва. Кремль: УПКСпкн = 35 442 руб./кв.м., УПКСнэи – 125 964 руб./кв.м., $K_{пер} = 0,281$;
- Московская область: Усадьба Архангельское: УПКСпкн = 49,5 руб./кв.м., УПКСнэи = 5 537,8 руб./кв.м., $K_{пер} = 0,009$;
- Санкт-Петербург: Петропавловская крепость: УПКСпкн = 5 575 руб./кв.м., УПКСнэи – 6 457 руб./кв.м., $K_{пер} = 0,863$.
- Санкт-Петербург: Пискаревское кладбище: УПКСпкн = 1 865 руб./кв.м., УПКСнэи – 19 226 руб./кв.м., $K_{пер} = 0,097$.

Общие тенденции:

- Земельные участки под религиозными храмами имеют наименьшие коэффициенты перехода $K_{пер}$ (0,325);
- Земельные участки под монастырями в Московской области имеют $K_{пер}$ менее 1,000 (0,691);
- Земельные участки под производственными зданиями ПKN имеют наибольшие коэффициенты перехода $K_{пер}$ (1,126 и 1,133);
- Земельные участки под торговыми зданиями ПKN имеют небольшие коэффициенты перехода $K_{пер}$ (видимо, это связано с небольшим влиянием престижности владения для ЗУ под этими зданиями);

- Земельные участки под офисно – административными зданиями ПКН имеют диапазоны низких и высоких коэффициентов перехода Кпер (0,896 – 1,095). Видимо, это связано с тремя эффектами:

- выходом этажей для зданий ПКН, поскольку в большинстве они малоэтажные, а при НЭИ подбираются ЗУ с малоэтажными и среднеэтажными выходами этажей;
- небольшим влиянием престижности владения для ЗУ под этими зданиями);
- умышленным снижением кадастровой стоимости ЗУ под ПКН, занятыми федеральными и региональными службами.

- Земельные участки под памятниками (малые формы) не имеют НЭИ и не входят в оборот;

- Земельные участки под памятниками природы не имеют НЭИ, но могут участвовать в арендном обороте.

Мы видим, что для определенных объектов возможно использование коэффициентов перехода от аналогичных ЗУ, соответствующих НЭИ, к УПКСпкн.

Правомерность использования такого перехода (назовем его «нормативный метод») основана на достоверности соответствия кадастровой стоимости ЗУ ее рыночной стоимости.

Справочно: из своего опыта работы судебным экспертом (более 150 заключений эксперта по оспариванию кадастровых стоимостей) могу определить среднее превышение УПКС ЗУ по Москве над удельной РС ЗУ на уровне 1,05 – 1,25% по старым кадастровым стоимостям. Поэтому, ошибку расчетов при «нормативном методе» на среднем уровне можно ориентировочно определить примерно в 15%.

Также следует отметить, что старые кадастровые стоимости ЗУ под правительственными зданиями в центре Москвы занижены значительно.

4. Рыночные стоимости ЗУ под ПКН

Рыночные коэффициенты перехода к правам аренды **Кзуар** и правам собственности **Кзупс** для Москвы приводятся в сборниках СРК (Справочники рыночных корректировок)².

Рыночные коэффициенты перехода рассчитывались только для подгруппы 1.

Алгоритмы их расчета основаны на использовании Метода сравнения продаж и Метода выделения. Для перехода от прав аренды к правам собственности использованы справочные данные.

Таблица 4. Диапазоны рыночных коэффициентов перехода Кзупс к правам собственности по данным СРК

Год	СРК	Минимум диапазона Кзупс	Максимум диапазона Кзупс	Средний Кзупс
2017	СРК-2017	1,196	1,250	1,223
2019	СРК-2019	1,172	1,232	1,202
2021	СРК-2021	1,158	1,254	1,206
2022	СРК-2022	1,150	1,242	1,196
2023	СРК-2023	1,156	1,241	1,198

По годам наблюдается тенденция постепенного снижения средних Кзупс.

Таблица 5. Диапазоны рыночных коэффициентов перехода Кзуар к правам долгосрочной аренды по данным СРК

Год	СРК	Минимум диапазона Кзуар	Максимум диапазона Кзуар	Средний Кзуар
2017	СРК-2017	1,186	1,208	1,197
2019	СРК-2019	1,165	1,182	1,174
2021	СРК-2021	1,176	1,193	1,184

² СРК-2014....СРК-2023 (www.cpcpa.ru)

Год	СРК	Минимум диапазона Кзуар	Максимум диапазона Кзуар	Средний Кзуар
2022	СРК-2022	1,168	1,182	1,175
2023	СРК-2023	1,172	1,188	1,180

По годам не наблюдается тенденций изменения средних Кзуар.

5. Методы оценки ЗУ под ПКН в привязке к подгруппам

Подгруппа 1.

ЗУ в подгруппе могут участвовать в рыночном обороте как отдельно, так и в составе ЕОН, поэтому для подгруппы могут быть использованы методы оценки для ЗУ, соответствующих НЭИ:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод остатка.

Для определения рыночной стоимости прав собственности может быть использован метод использования коэффициентов рыночного перехода.

Общий алгоритм оценки ЗУ под ПКН следующий:

- Определяется НЭИ ЗУ;
- Определяется стоимость ЗУ, соответствующего НЭИ, в ближайшем окружении оцениваемого ЗУ под ПКН;
- Определяется Кзупс либо на базе сравнительных рыночных данных, либо на базе справочных данных;
- Рассчитывается рыночная стоимость с использованием Кзупс от стоимости ЗУ, соответствующего НЭИ, к стоимости оцениваемого ЗУ под ПКН

Подгруппа 2.

ЗУ в подгруппе могут участвовать в арендном рыночном обороте как отдельно, так и в составе ЕОН, поэтому для подгруппы могут быть использованы методы оценки прав аренды для ЗУ, соответствующих НЭИ:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод остатка.

Для определения рыночной стоимости прав аренды может быть использован метод использования коэффициентов рыночного перехода.

Общий алгоритм оценки ЗУ под ПКН следующий:

- Определяется НЭИ ЗУ;
- Определяется стоимость прав долгосрочной аренды ЗУ, соответствующего НЭИ, в ближайшем окружении оцениваемого ЗУ под ПКН;
- Определяется Кзуар либо на базе сравнительных рыночных данных, либо на базе справочных данных;
- Рассчитывается рыночная стоимость прав аренды с использованием Кзуар от стоимости прав аренды ЗУ, соответствующего НЭИ, к стоимости прав аренды оцениваемого ЗУ под ПКН

Подгруппа 3.

ЗУ в подгруппе 3 не имеют рыночной стоимости (не участвуют в обороте).

Отсутствие рыночной стоимости приводит к понятию определения кадастровой стоимости или равновесной стоимости (ФСО II. Виды стоимости, утверждены приказом №200 от 14.04.2022 г.):

п.15. Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Справочно: Равновесная стоимость – это «договорняк» (видимо большая нужда государства заставила включить в ФСО эту «договорную стоимость» по причине большого давления «заинтересованных сторон»).

Для определения кадастровой стоимости (для налогообложения) или равновесной стоимости может быть использован «нормативный метод», алгоритм которого следующий:

- Определяется НЭИ ЗУ;
- Определяется стоимость ЗУ, соответствующего НЭИ, в ближайшем окружении оцениваемого ЗУ под ПKN;
- Определяется Кпер либо на базе кадастровых стоимостей, либо на базе справочных данных;
- Рассчитывается кадастровая стоимость с использованием Кпер от стоимости ЗУ, соответствующего НЭИ, к стоимости оцениваемого ЗУ под ПKN.

Для определения равновесной стоимости требуется проанализировать факторы ценообразования ЗУ под ПKN между КОНКРЕТНЫМИ участниками сделки (не буду влезать в условия договоренности между «верхами» и «заинтересованными сторонами», - мы их видим по кадастровым выборкам).

Подгруппа 4.

ЗУ в подгруппе 3 могут участвовать в обороте.

Для определения рыночной стоимости может быть использован Затратный подход, метод воспроизводства или замещения инфраструктуры, алгоритм которого следующий:

- Определяется НЭИ ЗУ;
- Стоимость замещения рассматривается как стоимость создания аналогичной системы улучшений ЗУ, соответствующих НЭИ, исходя из современных стандартов, рассчитанная на основе текущих цен материалов, оборудования и трудозатрат по типовым землям, соответствующим НЭИ (например, многоэтажной жилой застройки, промзоны, парковой зоны и т.п.).

Ориентировочный вариант приведен в Приложении 1 к статье.

Подгруппа 5.

Подгруппа 5 относится к ЗУ, оценка которых может производиться традиционными методами без учета коэффициентов.

ВЫВОДЫ:

- Настоящая работа носит разъяснительный характер того, где может существовать рыночная стоимость ЗУ под ПKN, где может существовать только рыночная стоимость прав аренды, где нет рыночной стоимости ЗУ (но налоговые нужды заставляют определять кадастровую или равновесную стоимость, как «договорную»), где ЗУ ПKN могут определяться только Затратным подходом, а где – с использованием всех традиционных методов.

- Из данных, приведенных в настоящей работе, следует, что определенные ЗУ под ПКН по кадастровой стоимости недооценены ввиду подмены понятия «рыночная стоимость» на «равновесную стоимость» (в пользу «заинтересованных сторон»).
- Кадастровые стоимости ЗУ под ПКН позволяют определить «нормативные» (назначенные сверху) коэффициенты перехода $K_{пкн}$ от стоимости ЗУ, соответствующего НЭИ, к стоимости УПКС. Нормативный метод перехода используется для ЗУ, не имеющих рыночной стоимости (не участвующих в обороте);
- Для определения стоимости ЗУ под ПКН могут использоваться рыночные коэффициенты по правам собственности $K_{зупс}$ и правам аренды $K_{зуар}$;
- Углубленной проработке требуют методы Затратного подхода к оценке ЗУ под ПКН и избирательное использование алгоритма в подгруппе 5.
- Рыночной стоимостью не обладают ЗУ в подгруппе 3 (храмы, монастыри и т.п.), поэтому для них можно определить только кадастровые стоимости с использованием нормативного метода;
- Рыночная стоимость ЗУ в подгруппе 5 определяется типовыми методами;
- Методы Затратного подхода, используемые для определения стоимости ЗУ в подгруппе 4, требуют углубленной проработки.

Литературные источники:

1. Яскевич Е.Е. Практика оценки объектов, связанных с нематериальными факторами воздействия, М., Техносфера, 2012, 560 с.
2. Касьяненко Т.Г., Краснова А.Д. Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия, 2018, Проспект, 269 с.
3. Яскевич Е.Е. Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия. Сборник «Имущественные отношения в Российской Федерации», №6, 2009.
4. Сутягин Ю.С., Радюкова Я.Ю., Сутягина Ю.Л. Учет статуса объекта культурного наследия при оценке стоимости недвижимости. Сборник «Финансы. Бухгалтерский учет», №2, 2018.
5. Справочники рыночных корректировок СРК-2014 – СРК-2023, www.cpcpa.ru.
6. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учеб. Пособие. 4е изд., перераб., -М., 2012, 264 с.
7. Публичная кадастровая карта - https://rosreestr-doc.ru/кадастровая_карта#ct=55.876394&cg=37.631349&zoom=14&lat=55.795201&lng=37.677097.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Мнение автора статьи

Вопрос 1. Новые ФСО

ФСО II. Виды стоимости, утверждены приказом №200 от 14.04.2022 г.

Операция СВО началась 24.02.2022 г. Россия начала поворачиваться к социально-политическим изменениям. Олигархам начали приворачивать гайки.

Не прошло и 1,5 месяца, как появились новые ФСО с так называемой договорной «равновесной стоимостью».

Посмотрим НК РФ:

Статья 381 НК РФ. Налоговые льготы (некоторые пункты сокращены)

Освобождаются от налогообложения:

1) организации и учреждения уголовно-исполнительной системы - в отношении имущества, используемого для осуществления возложенных на них функций;

2) религиозные организации - в отношении имущества, используемого ими для осуществления религиозной деятельности;

- 3) общероссийские общественные организации инвалидов.....;
- 4) организации, основным видом деятельности которых является производство фармацевтической продукции...;
- 11) организации - в отношении федеральных автомобильных дорог общего пользования и сооружений, являющихся их неотъемлемой технологической частью....
- 13) имущество специализированных протезно-ортопедических предприятий;
- 14) имущество коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консультаций;
- 15) имущество организаций, которым присвоен статус государственных научных центров;
- 17) организации, за исключением организаций, указанных в пункте 22 настоящей статьи, - в отношении имущества, учитываемого на балансе организации - резидента особой экономической зоны...;
- 19) организации, признаваемые управляющими компаниями в соответствии с Федеральным законом "Об инновационном центре "Сколково";
- 20) организации, получившие статус участников проекта по осуществлению исследований, разработок и коммерциализации их результатов в соответствии с Федеральным законом "Об инновационном центре "Сколково»...;
- 21) организации - в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокую энергетическую эффективность, в соответствии с перечнем таких объектов, установленным Правительством Российской Федерации, или в отношении вновь вводимых объектов, имеющих высокий класс энергетической эффективности....;
- 22) судостроительные организации, имеющие статус резидента промышленно-производственной особой экономической зоны....;
- 23) организации, признаваемые управляющими компаниями особых экономических зон...;
- 24) организации - в отношении имущества (включая имущество, переданное по договорам аренды), удовлетворяющего в течение налогового периода одновременно следующим условиям:
- имущество расположено во внутренних морских водах Российской Федерации, в территориальном море Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, в исключительной экономической зоне Российской Федерации либо в российской части (российском секторе) дна Каспийского моря;
- имущество используется при осуществлении деятельности по разработке морских месторождений углеводородного сырья, включая геологическое изучение, разведку, проведение подготовительных работ.
- 27) организации, признаваемые фондами, управляющими компаниями, дочерними обществами управляющих компаний в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 216-ФЗ "Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";
- 28) организации, получившие статус участника проекта в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 216-ФЗ "Об инновационных научно-технологических центрах и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"...

Органы управления федерального и регионального уровня, иностранные посольства, кладбища и т.п., имеющие в своем пользовании здания и сооружения ПKN не упомянуты в НК РФ, однако кадастровые стоимости ЗУ под ПKN явно занижены.

Храмам, монастырям, театрам и прочим организациям – пользователям ПKN, имеющим налоговые льготы, величины стоимостей ЗУ под НКН не имеют значения, - они не теряют на этом деньги.

А вот органам управления федерального и регионального уровня, иностранным посольствам, кладбищам это безразлично. Кадастровые стоимости ЗУ под ПKN понижены.

Выводы:

- Появление в ФСО понятия «равновесной стоимости» связано с лоббированием интересов «заинтересованных сторон». Договорные отношения между «конкретными» участниками сделки должны иметь отражение в НК РФ, иначе их следует рассматривать как уголовные;
- Договорняк («нормативный метод» при определении кадастровой стоимости резко понижает объем налогов в федеральные и региональные бюджеты государства. Возрастающий объем затрат на проведение СВО должен сориентировать Налоговые органы РФ на устранение ошибок в кадастровых стоимостях с целью роста прогнозных налоговых поступлений.

Вопрос 2. Соотношение стоимости земли и улучшений

Метод выделения предполагает следующую последовательность действий:

- определение рыночной стоимости единого объекта недвижимости (РСЕОН), включающего в себя оцениваемый земельный участок методом сравнения продаж;
- расчет стоимости земельного участка (РСзу – в пятне застройки под зданием);
- расчет рыночной стоимости оцениваемого здания путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости улучшений земельного участка.

Обратная формула расчета стоимости ОКС ПКН:

$$РС_{ул} = ОКС = РСЕОН - РС_{зу}$$

РС_{ул} (или ОКС) – имеют высокую стоимость для ПКН.

При искусственном занижении **РС_{зу}** (нормативный метод) мы также искусственно занижаем общую стоимость **РСЕОН**.

Рассмотрим факторы влияния в виде ПКН на удельные стоимости окружающих ЗУ на базе СРК-2023 (март 2023 г.)

1.2.4. ДИАПАЗОНЫ КОРРЕКТИРОВОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ ВЛИЯНИЯ РАЗЛИЧНЫХ ФАКТОРОВ

Использование: Диапазоны корректировок приводятся с целью ограничения рамок расчетных коэффициентов корректировки и общего представления о величине корректировки. Применяется в условиях большого различия в параметрах аналога и объекта оценки. Корректировки приводятся в виде диапазонов, найденных по различным местоположениям РФ. Результаты определений диапазонов корректировок сведены в общую таблицу.

Таблица 23. Диапазоны корректировок для факторов влияния на стоимости земельных участков

№ п/п		Наименование ЗУ	Условия		Диапазоны корректировок	Местоположение земельных участков
Городские земельные участки						
1	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость ж/д вокзала	Удаление на 0,3-0,8 км	0...10%	Города РФ	
2	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к метро	Удаление на 0,3-0,4 км	0...9%	Москва, С-П.	
3	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,3-0,5 км	0...7%	Города РФ	
4	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Близость к остановке транспорта	Удаление на 0,1-0,2 км	различия не выявлены	Москва, С-П.	
5	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км	различия не выявлены	Москва, С-П.	
6	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие инженерных сетей на участке	Отсутствие инженерных сетей	различия не выявлены	Москва, С-П.	
7	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие ИРД	Без ИРД	12...20%	Москва, С-П., М.О.	
8	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 0,5 км	0...6%	Москва, С-П.	
9	Городского коммерческого назначения (торговля, офисы, сервис)	Наличие источника экологической опасности (химзавод, выбросы)	Отсутствие источников экологической опасности в зоне до 3 км	0...28%	Москва, С-П.	
Земли мелких населенных пунктов						
1	Под и.ж.с.	Наличие газа на участке	Отсутствие газа и возможности подключения	10...18%	М.О.	
2	Под и.ж.с.	Наличие газа рядом с участком	Отсутствие газа и возможности подключения	10...13%	М.О.	
3	Под и.ж.с.	Наличие леса или водоема рядом	Отсутствие леса, водоема	4...7%	М.О.	
5	Под и.ж.с.	Наличие культурно-исторического ансамбля	Удаленность от ансамбля до 1,5 км	0...11%	М.О.	
6	Под и.ж.с.	Наличие рядом церкви	Удаление на 0,3-0,5 км	0...10%	М.О.	
7	Под и.ж.с.	Наличие школы	Отсутствие школы	0...7%	М.О.	
8	Под и.ж.с.	Наличие рядом	Отсутствие	6...12%	М.О.	

Наличие культурно-исторического ансамбля в Москве и Санкт-Петербурге поднимает стоимость окружающих ЗУ на 0...6% (до 0,5 км от ансамбля), а в мелких населенных пунктах на 0...11% (до 1,5 км. от ансамбля).

Эти данные доказывают существование т.н. охранно-сервисного потенциала для ЗУ (Под охранно – сервисным потенциалом понимается обеспечение сохранности потенциала услуг, обусловленных существованием объекта культурного наследия, определяемой на основе качественных и количественных показателей, включая экспертные оценки, полученные в процессе историко – архитектурных исследований, социологических опросов и технико – экономических обоснований).

Справочно: по кадастровым стоимостям близлежащих ЗУ к ПKN это сложно обнаружить.

Тем не менее, престижность влияния ПKN на ЗУ под ПKN и на близлежащие ЗУ имеет место быть, поэтому стоимости ЗУ в подгруппе 3 явно занижены.

Вывод:

- Кадастровики искусственно уменьшают стоимость российских престижных активов за счет уменьшения УПКС ПKN;
- Методики определения кадастровой стоимости для ЗУ ПKN ошибочны и требуют пересмотра. Государственные оценщики, которых держат на поводке «заинтересованные лица», не в состоянии без помощи Оценщиков создать приемлемую методологию надлежащей оценки.

Вопрос 3. Методология затратного подхода (вариант)

Рассмотрим старый норматив:

Правительство Москвы Комитет по архитектуре и градостроительству Москвы. Сборник базовых удельных показателей по стоимости строительства (БУПс), эксплуатационным затратам и объему выпуска продукции (БУПовп) для использования при разработке бизнес-планов застраиваемых территорий, объектов нового строительства и реконструкции МРР-3.1.02-97 (Измененная редакция. Поправка от 12.01.2000 г.)

Таблица 1.4

Отношение стоимости строительно-монтажных работ к общей стоимости строительства

Наименование объекта 1	Доля стоимости строительно-монтажных работ в общей стоимости стр-ва 2
Жилые дома	0,70 - 0,75
Культурно-просветительные	0,78 - 0,80
Зрелищные	0,77 - 0,89
Физкультурно-спортивные	0,77 - 0,86
Объекты просвещения	0,85 - 0,88
Объекты торговли и общественного питания	0,83 - 0,91
Объекты культурно-бытового назначения	0,92 - 0,94
Учреждения здравоохранения	0,90 - 0,92
Учреждения финансов, юстиции, управления	0,91 - 0,94
Объекты коммунального хозяйства	0,88 - 0,92

Если ориентировочно полагать, что стоимости СМР относятся к ОКС, а остальные стоимости к благоустройству ЗУ и инженерным сетям, тогда Метод затрат на замещение или восстановление инфраструктуры может иметь максимальные ограничения для ЗУ ПKN:

При НЭИ для культурно-просветительских ПKN – 20% от ОКС;

При НЭИ для зрелищных ПKN - 11% от ОКС;

При НЭИ для объектов торговли – 9% от ОКС;

При НЭИ для объектов здравоохранения – 8% от ОКС.

Где ОКС – это типовые проектные решения замещений улучшений ЗУ, соответствующих НЭИ.

23 марта 2023 г.