

О развитии методологии расчета кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав земельно-имущественного комплекса крупных промышленных предприятий

За последние двадцать лет в Российской Федерации накоплен значительный опыт работ по государственной кадастровой оценке земельных участков. Разработана, внедрена и постоянно совершенствуется нормативно-правовая и информационная база таких работ, в соответствии с которой на основе бюджетного финансирования регулярно проводится такая оценка. При этом и в научной литературе, и в средствах массовой информации признается острота проблем в области кадастровой оценки, оказавших серьезное влияние на развитие земельно-имущественных и налоговых отношений, нарастание конфликтов между государством, бизнесом и населением, поскольку система государственной кадастровой оценки должна обеспечить не только соразмерность и сопоставимость платежей за землю, но и экономическую эффективность принимаемых решений, а также реализацию общих принципов справедливости.

Стремясь решить обострившиеся проблемы в сфере государственной кадастровой оценки, государство в лице законодательной, исполнительной и судебной властей приняло оперативные меры по существенному изменению ситуации в этой сфере, выразившихся в форме сближения показателей кадастровой и рыночной стоимостей, в этой связи потребовалось совершенствование всей системы независимой оценки в Российской Федерации.

Между тем, с точки зрения прикладной экономической науки все также дискуссионным остается вопрос об экономическом содержании понятия кадастровой стоимости и ее отличия от рыночной стоимости.

Экономическое содержание кадастровой стоимости должно определяться целями ее использования оценки, которые отличаются от целей использования рыночной стоимости. Рыночная стоимость определяется с целью поиска наиболее вероятной цены продажи объекта оценки на открытом рынке. Кадастровая стоимость в свою очередь используется для целей налогообложения, выкупа и аренды государственных и муниципальных земель. Принципиальное отличие заключается в том, что кадастровая стоимость должна отразить ту часть рыночной стоимости, которая должна быть изъята в пользу государства и общества за экономические блага, ими предоставленные. Изымать в пользу государства и общества часть стоимости, которая сформирована в результате вложения инвестиций, осуществленных за счет и по инициативе землепользователя, без привязки к лицу, которым данные инвестиции были осуществлены, лишено экономического содержания. Кадастровую стоимость земельного участка можно определить как стоимость земельного участка, определенную для целей налогообложения, независимо от видов прав на такой участок, с использованием рыночной информации, исходя из фактического вида его использования и без учета произведенных улучшений такого земельного участка, подлежащих налогообложению имущественными налогами.

Разумеется, такое разделение компонентов стоимости может быть достаточно условным и дискуссионным во многих случаях, и именно для этого землепользователи должны иметь возможность оспорить любые расчеты по определению кадастровой стоимости.

При этом необходимость использования и при расчете кадастровой стоимости, и при расчете рыночной стоимости достоверной рыночной информации, как информации в максимально степени экономически обоснованной и систематизированной самим рынком

недвижимости, является необходимым условием, поскольку ее использование определяет объективность итоговых расчетов.

Земельные участки крупных промышленных предприятий можно отнести к категории специфических объектов государственной кадастровой оценки, так как они, как правило, многочисленны, взаимосвязаны между собой, что подтверждается положениями гражданского, земельного и иного специального законодательства.

Согласно гражданскому законодательству [1] под предприятием как объектом имущественных прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для предпринимательской деятельности предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения.

Земельные участки, входящие в состав имущественного комплекса крупного промышленного предприятия создают пространственную базу для ведения такой предпринимательской деятельности, что обуславливает их стоимостную взаимосвязь.

Согласно земельному законодательству [2] под землями промышленности признаются земли, которые используются для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности. Следовательно, по критерию обеспечения промышленной деятельности и (или) эксплуатации объектов промышленности к землям промышленности могут быть отнесены земельные участки, на которых размещаются как объекты капитального строительства промышленного использования, также могут размещаться и «нетипичные» для промышленного производства объекты капитального строительства, но обеспечивающие промышленную деятельность.

На единство и взаимосвязь объектов недвижимости, входящих в состав имущественного комплекса предприятия, указывают также требования по размещению и организации пространственно планировочной структуры промышленного предприятия.

Приказом Минрегиона России от 27.12.2010 года № 790 утверждена актуализированная версия свода правил СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», которые должны применяться при разработке проектов планировочной организации территории новых, расширяемых и реконструируемых производственных объектов и в соответствии с которыми в проектах и схемах планировочной организации земельных участков промышленных объектов и их групп следует предусматривать, в том числе планировочное зонирование территории с учетом технологических связей, санитарно-гигиенических и противопожарных требований, грузооборота и видов транспорта [3].

На основе свода правил СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий» можно выделить следующие обязательные элементы планировочной организации земельных участков промышленных объектов:

1. Производственная зона (основное, вспомогательное и смежное производство);
2. Складская зона;
3. Инфраструктурная зона (транспорт, электро- и газоснабжение, водоснабжение и т.д.);
4. Зона захоронения промышленных отходов (шлаконакопители, отвалы, хвостохранилища и т.д.);
5. Резервная зона (зона перспективного освоения);
6. Зона для размещения очистных сооружений;
7. Зона для размещения социальных объектов (объектов культурно-бытового назначения и иных обслуживающих объектов);
8. Санитарно-защитная зона.

Все перечисленное отражает функциональную и, как следствие, стоимостную взаимосвязь земельных участков крупных промышленных предприятий, которая подлежит учету при проведении государственной кадастровой оценки. Сформировать скорректированную для проведения государственной кадастровой оценки информацию о земельных участках крупного промышленного предприятия на основе профессионального суждения должен исполнитель работ по определению кадастровой стоимости, поскольку стоимостные взаимосвязи едва ли могут быть учтены в системе государственного кадастрового учета объектов недвижимости, являющейся основной информационной базой, на основе которой формируется перечень подлежащих государственной кадастровой оценке земельных участков.

При этом выбор самого объекта оценки относится также к компетенции исполнителя работ по определению кадастровой стоимости, поскольку оценить стоимость земельных участков крупного промышленного предприятия возможно при их рассмотрении, несмотря на их учетную обособленность, принимая за единый земельно-имущественный комплекс, то есть в качестве единого условного земельного участка, что позволяет использовать методы индивидуальной оценки.

Индивидуальный подход к оценке земельных участков, на которых располагаются крупные промышленные предприятия, позволил бы избежать присущей методам массовой оценки статистической ошибки. Для проведения государственной кадастровой оценки таких земельных участков следует уточнить особенности применения методов индивидуальной оценки. Такие особенности должны позволить выделить стоимость непосредственно земельного участка (условно свободного), которую возможно скорректировать на подлежащие учету согласно разграничению кадастровой и рыночной стоимости элементы улучшения.

При этом множественность земельных участков, на которых расположено крупное промышленное предприятие, не является препятствием для их оценки как единого условного земельного участка, поскольку кадастровая стоимость каждого из таких земельных участков, может быть определена как пропорциональная их площади доля в единой кадастровой стоимости всех таких земельных участков (единого условного земельного участка), что может быть рассмотрено как особое допущение государственной кадастровой оценки таких земельных участков, не нарушающее их стоимостные характеристики.

Ниже в Таблице № 1 представлен анализ возможности применения методов индивидуальной оценки для расчета кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий:

Таблица № 1

Анализ особенностей применения методов индивидуальной оценки для расчета кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий

Наименование метода	Особенности применения
Метод сравнения продаж	Может быть применен в рамках определения кадастровой стоимости земельных участков крупного промышленного предприятия, поскольку позволяет разграничить стоимость непосредственно земельного участка и его улучшений, для целей определения базового уровня стоимости условно свободных промышленных земель. Однако при проведении соответствующих корректировок по элементам сравнения он может придавать итоговой величине стоимости излишне субъективный характер, так как достоверно измерить величину корректировок на характеристики земельных участков, сравнивая земельные участки крупных промышленных предприятий и иные земельные участки промышленного

	использования, в условиях неразвитости рынка таких земельных участков является трудноразрешимой задачей. Кроме того, сами характеристики для разных групп земельных участков (различных сегментов рынка промышленной недвижимости) могут существенно различаться, вследствие чего расчет корректировок затруднен.
Метод распределения стоимости	Не может быть применен при определении кадастровой стоимости земельных участков крупных промышленных предприятий, поскольку для его применения требуются данные о продажах единого имущественного комплекса аналогичных промышленных предприятий, а также данных о продажах земельных участков сопоставимых размеров.
Метод выделения	Напрямую не может быть применен при оценке земельных участков крупных промышленных предприятий, поскольку его применение требует данных о продажах единого имущественного комплекса такого промышленного предприятия. Вместе с тем, данный метод применим для определения базового уровня стоимости промышленных земель.
Методы доходного подхода	Применение методов доходного подхода не позволяет выделить стоимость земельного участка крупного промышленного предприятия, поскольку такие методы позволяют лишь определить стоимость освоенного земельного участка, очищенную от стоимости объектов капитального строительства, что не дает возможности разграничить показатели кадастровой и рыночной стоимостей, кроме того, применение таких методов требует развитого рынка таких земельных участков крупных промышленных предприятий. Сам доходный подход, который в российских стандартах оценки связан с прогнозированием будущих доходов и расходов (в том числе налоговых платежей за землю), мало соответствует задачам кадастровой оценки, т.к. в последнем случае установление самих платежей за землю является целью оценки и не может быть априорно заданным.

Наряду с этим для земельных участков, на которых расположены крупные промышленные предприятия, наиболее подходящим методом индивидуальной оценки их стоимости (кадастровой и рыночной) является метод освоения для земельных участков. Такой метод предполагает расчет затрат на замещение земельных участков крупного промышленного предприятия, в том числе их подключения к объектам инженерно-транспортной и иной необходимой для производственной деятельности инфраструктуры, что является особо важным для промышленных предприятий, которые на разных стадиях освоения таких земельных участков существенно изменяются одновременно с изменением ценности такого земельного участка для землепользователя.

Такой учет индивидуальных характеристик особо важен, что подтверждается опытом Латвии по установлению принципов расчета кадастровой стоимости, где принципиальной ошибкой, заложенной в системе государственной кадастровой оценки явилось отсутствие необходимости учета уровня инженерно-технической обеспеченности земельного участка, которая в итоге стала одной из причин недовольства результатами определения кадастровой стоимости. В свою очередь, вполне обоснованно правилами оценки недвижимости для целей налогообложения в Литовской республике, утвержденными правительством Литовской Республики 29 сентября 2005 года,

установлено, что при проведении кадастровой оценки должны быть учтены факторы местоположения, вида разрешенного использования, физические характеристики, а также технические характеристики (коммуникации, инженерная инфраструктура) [4].

Именно метод освоения для земельных участков, включающий элементы затратного и сравнительного подходов для определения стоимости замещения земельных участков, позволяет учесть характер землепользования крупного промышленного предприятия. Непременным достоинством метода является его принципиальная возможность исключения из состава стоимости земельных участков, на которых расположено крупное промышленное предприятие, тех улучшений, которые подлежат налогообложению имущественными налогами. Это исключает двойное налогообложение и стимулирует инвестиции в обновление основных фондов.

Для целей расчета кадастровой стоимости земель крупного промышленного предприятия в рамках проведения государственной кадастровой оценки формула расчета методом освоения для земельных участков представлена ниже формула (№1). Такая формула получена путем преобразованная для целей определения кадастровой стоимости формулы расчета рыночной стоимости земельных участков, входящих в состав имущественного комплекса промышленного предприятия, полученной по результатам исследований немецких ученых [5].

$$RK = (RB + A) \times (1 + p)^n + E \quad (1),$$

где:

RK – кадастровая стоимость земельных участков, используемых в производственной деятельности (с учетом затрат на приобретение дополнительных территорий под благоустройство, санитарно-защитную зону, социальную и инженерно-транспортную инфраструктуру);

RB – рыночная стоимость приобретения земельных участков, предназначенных для размещения собственно промышленного производства,

A – затраты на приобретение территорий под озеленение (санитарно-защитная зона), социальную и инженерно-транспортную инфраструктуру,

E – стоимость затрат на улучшение, прежде всего внешние подключения, не являющихся объектами налогообложения имущественными налогами;

p – ставка доходности (равна кредитной ставки по аналогичным проектам);

n – фактическое время до момента ввода промышленного предприятия в эксплуатацию.

Дискуссионным при применении данного метода является вопрос о необходимости и возможности учета экологического состояния земельных участков в рамках государственной кадастровой оценки. В процессе государственной кадастровой оценки информация об уровне экологической загрязненности земельных участков крупного промышленного предприятия недоступна для исполнителей работ по определению кадастровой стоимости. В этой связи учет влияния экологического фактора на стоимость таких земельных участков невозможен. В странах со сходной историей развития государственной кадастровой оценки, таких как Латвия и Литва, фактору экологичности земельных участков придается немаловажное значение при проведении их стоимостной оценки. К примеру, в Литве ведется работа по совершенствованию требований к определению кадастровой стоимости в направлении более детального учета фактора экологичности, в Латвии же на экологически загрязненные участки распространяются специальные корректировки на загрязнение вплоть до уменьшения кадастровой стоимости до 100 % в зависимости от площади загрязнения [6].

Однако при проведении оценки стоимости для целей уточнения результатов государственной кадастровой оценки через механизм оспаривания результатов государственной кадастровой оценки учет специфических характеристик земельного участка должен быть произведен.

В случае возможности учета экологической загрязненности территории указанная выше формула приобретет вид, указанный в формуле (2):

$$RK = (RB - D + A) \times (1 + p)^n + E - C \quad (2), \text{ где}$$

D – выпадающая стоимость экологически загрязненных земельных участков;

C – ожидаемые приведенные расходы на рекультивацию экологически загрязненных участков.

Вместе с тем, имитационное моделирование рыночной стоимости земельных участков крупного промышленного предприятия находит свое отражение также в методе остатка для земельных участков от стоимости бизнеса, который основан на принципе остаточной продуктивности земель, зафиксированный еще в классической политической экономии.

Применение такого метода осуществляется на основе затратного подхода к оценке бизнеса с применением элементов метода чистых активов. При этом для расчета кадастровой стоимости земельных участков крупного промышленного предприятия их стоимость выделяется из совокупной рыночной стоимости бизнеса такого предприятия на основании концепции метода чистых активов. Необходимые для такого расчета величины рыночной стоимости собственного капитала промышленного предприятия при этом возможно рассчитать в рамках доходного, сравнительного подходов к оценке предприятия (бизнеса). В конечном итоге кадастровая стоимость земельных участков оцениваемого промышленного предприятия определяется как рыночная стоимость комплекса недвижимого имущества промышленного предприятия за вычетом рыночной стоимости основных средств, не включающих стоимость земельных участков.

Особенность применения метода остатка для земельных участков от стоимости бизнеса проявляется в большой зависимости итогового результата от качества расчета показателей стоимости иных элементов имущественного комплекса и самого бизнеса оцениваемого промышленного предприятия, что приводит к высокой степени субъективности и вариативности стоимости земельных участков. В этой связи такой метод может быть применен только при проведении индивидуальной оценке кадастровой стоимости, проводимой для целей оспаривания самим землепользователем результатов определения кадастровой стоимости, полученных по итогам государственной кадастровой оценки, при этом исключительно в качестве проверочного, дополнительного метода определения кадастровой стоимости.

Непременным существенным достоинством данного метода является принципиальная возможность расчета стоимости земельных участков, которые не являются самостоятельными объектами рыночного оборота, так как чаще всего продаются в составе действующего бизнеса. Также как и метод освоения, он позволяет исключить из состава кадастровой стоимости земельных участков, стоимость его улучшений, являющихся объектами налогообложения имущественными налогами.

Особо важным преимуществом применения представленных методов оценки (метод освоения для земельных участков и метод остатка стоимости земельных участка от стоимости бизнеса) является исключение при их применении для оценки стоимости земельных участков и иной недвижимости промышленного использования стоимости движимого имущества, входящего в состав имущественного комплекса промышленного предприятия, что не допускает методология большинства иных методов оценки стоимости земельных участков.

Возможно резюмировать, что методология оценки кадастровой стоимости земельных участков крупного промышленного предприятия в силу их уникальности ограничена в возможностях использования методов массовой оценки, а также и большинства методов индивидуальной оценки. Для проведения такой оценки применимы методы освоения для земельных участков и метод остатка для земельных участков от стоимости бизнеса, поскольку эти методы оценки позволяют осуществить расчет кадастровой и рыночной стоимости с учетом целей их использования.

Литература:

1. Статья 132 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ: в редакции от 6 декабря 2011 года // СПС «КонсультантПлюс»;
2. Статья 88 Земельного кодекса Российской Федерации): Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ: в редакции от 28 июля 2012 года // СПС «КонсультантПлюс»;
3. Пункт 1.1 Свода правил СНиП II-89-80 «Генеральные планы промышленных предприятий», утвержденных приказом Минрегиона России от 27.12.2010 года № 790 // СПС «КонсультантПлюс»;
4. Lietuvos Respublikos Vyriausybės Nutarimas № 1049 2005 m. rugsėjo 29 d. «Nekilnojamojo turto vertinimo taisyklės» (в редакции от 2 октября 2010 г.) // http://www3.lrs.lt/pls/inter2/dokpaieska.showdoc_l?p_id=393668 (дата обращения 4 октября 2012 г.);
5. Dransfeld E. Wirtschaftliche Baulandbereitstellung – Staedtebauliche Kalkulation- Bonn: Verlag Deutsches Volksheimstaettenwerk GmbH, 2003. S.38–41.
6. Ministru kabineta noteikumi № 305 Rīgā 2006.gada 18.aprīlī «Kadastrālās vērtēšanas noteikumi» (в редакции от 1 января 2012 г.) // <http://www.likumi.lv/doc.php?id=134568> (дата обращения 4 октября 2012 г.).