

Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение
высшего образования
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

На правах рукописи

Скатов Максим Алексеевич

РАЗВИТИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ
СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
КАК АКТИВА КОРПОРАЦИИ

5.2.4. Финансы

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель

Стерник Сергей Геннадьевич,
доктор экономических наук, профессор

Москва – 2024

Диссертация представлена к публичному рассмотрению и защите в порядке, установленном ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» в соответствии с предоставленным правом самостоятельно присуждать ученые степени кандидата наук, ученые степени доктора наук согласно положениям пункта 3.1 статьи 4 Федерального закона от 23 августа 1996 г. № 127-ФЗ «О науке и государственной научно-технической политике».

Публичное рассмотрение и защита диссертации состоится 13 ноября 2024 г. в 14:00 часов на заседании диссертационного совета Финансового университета Д 505.001.101 по адресу: Москва, Ленинградский проспект, д. 51, корп. 1, аудитория 1001.

С диссертацией можно ознакомиться в диссертационном зале Библиотечно-информационного комплекса ФГОБУ ВО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации» по адресу: 125167, Москва, Ленинградский проспект, д. 49/2, комн. 100 и на официальном сайте Финансового университета в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.fa.ru.

Персональный состав диссертационного совета:

председатель – Каменева Е.А., д.э.н., профессор;
заместитель председателя – Лосева О.В., д.э.н., доцент;
ученый секретарь – Древинг С.Р., д.э.н., доцент;

члены диссертационного совета:

Косорукова И.В., д.э.н., профессор;
Львова Н.А., д.э.н., доцент;
Стерник С.Г., д.э.н., профессор;
Федотова М.А., д.э.н., профессор;
Хотинская Г.И., д.э.н., профессор;
Чараева М.В., д.э.н., доцент;
Черникова Л.И., д.э.н., доцент;
Якупова Н.М., д.э.н., профессор.

Автореферат диссертации разослан 13 сентября 2024 г.

Ученый секретарь диссертационного совета
Финансового университета Д 505.001.101

С.Р. Древинг

I Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Согласно представленной в работе статистике порядка 5% обращений по оспариванию кадастровой стоимости корпоративных земельных участков (далее – ЗУ) происходят по причине влияния зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ), из них порядка 80% обращений остаются неразрешенными по причине недостатков теоретического подхода, методов и инструментов. Необходимо подчеркнуть, что в силу закона каждый случай оспаривания кадастровой стоимости сопровождается отчетом об оценке рыночной стоимости, то есть речь идет о методической непроработанности не только кадастровой, но и рыночной оценки корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ. Оценивание рыночной и кадастровой стоимости ЗУ как активов корпораций затруднено, так как нет единого подхода и четких методик, учитывающих особенности этого класса объектов. К тому же, рыночные субъекты сталкиваются с проблемой отсутствия системы, которая бы регистрировала ограничения на землю и объясняла бы изменения их стоимости. Кроме того, оценка земель с учетом правовых ограничений, включая ЗОУИТ, часто недостаточно систематизирована.

В связи с изложенным актуальной научной и практической задачей является развитие теории и методов стоимостной оценки, а также разработка научно-практических рекомендаций по оценке стоимости корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений в виде ЗОУИТ.

Степень разработанности темы исследования. В настоящее время опубликовано достаточное количество работ, которые дополняют и расширяют методологический аппарат стоимостной оценки земельных участков, в том числе в контексте стоимостного управления бизнесом и в целях налогообложения.

Вопросы стоимостной оценки и управления портфелем корпоративной недвижимости рассматриваются в работах С.Н. Максимова, М.А. Федотовой, С.Г. Стерника, А.А. Фещенко.

Юридические аспекты, касающиеся разграничения и юридического определения понятий «ограничение» и «обременение», получили подробное

освещение в работах В.А. Микрюкова, В.П. Камышанского, А.Н. Лужина, А.А. Савельева, С.П. Гришаева, М.И. Васильевой, А.П. Ревякина.

Методологические основы оценки стоимости объектов собственности с учетом их обременений исследованы А.А. Бакулиной. Различные аспекты, связанные с оценкой рыночной и кадастровой стоимости земельных участков с учетом ЗОУИТ исследовались в работах О.А. Золотовой, В.Н. Щерба, Л.В. Авериной, Н.В. Шириной, В.М. Кругляковой, А.Е. Мальцева, М.И. Кузубова, Е.Н. Быковой, В.Ю. Сутягина.

Инструментарий и методология индивидуальной и массовой оценки недвижимости, фундаментальные составляющие понятия стоимость недвижимости и принципы ее сравнительного анализа, подробно исследованы в работах С.В. Грибовского, Г.М. Стерника, С.Г. Стерника, М.А. Федотовой, Е.П. Ушакова, В.П. Федорова, Д.Н. Евдокимова, К.С. Лапко, Н.В. Воловича, Н.П. Барина, А.Ю. Романчикова, Л.Н. Ясницкого, Б. Бервоотса, Д.Е. Иваненко, В.С. Вишневецкого, А.В. Харламова, В.Н. Решетника, А.В. Беляева.

Несмотря на развитый инструментарий оценки недвижимости и освещение различных аспектов оценки рыночной и кадастровой стоимости земли с учетом ЗОУИТ, практическое применение данного инструментария к оценке стоимости ЗУ как актива корпорации затруднено в связи с рядом теоретических и практических ограничений, на устранение или снижение которых и направлена работа.

Цель исследования заключается в развитии методов оценки стоимости корпоративных ЗУ, расположенных в ЗОУИТ.

Для достижения вышеуказанной цели поставлены и решены следующие **задачи**:

- 1) выявить особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации;
- 2) классифицировать виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость;
- 3) определить финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость корпоративных ЗУ и обосновать принципы их учета в стоимостной оценке корпоративных ЗУ;

4) предложить модель расчета корректировок на наличие ограничений при расчете рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ, расположенных в ЗОУИТ, на основе которой разработать комплексный метод оценки в рамках сравнительного и доходного подходов к оценке;

5) разработать научно-практические рекомендации по внедрению разработанного комплексного метода оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ.

Объектом исследования является стоимость корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений владения, распоряжения и пользования в виде ЗОУИТ.

Предметом исследования являются финансово-экономические отношения, возникающие между участниками оборота корпоративных ЗУ при оценке их стоимости в условиях ЗОУИТ.

Область исследования диссертации соответствует п. 16. «Оценочная деятельность. Оценка стоимости предприятия (бизнеса), активов и прав» Паспорта научной специальности 5.2.4. Финансы (экономические науки).

Методология и методы исследования. Для проведения исследования используется системный анализ нормативно-правовой и методической базы оценочной деятельности, статистический анализ данных регулирующих органов государственного управления и саморегулируемых организаций по экспертизе отчетов об оценке, судебной практики в части оспаривания оценки рыночной и кадастровой стоимости, учета публично-правовых ограничений, фундаментальный экономический анализ правовых различий понятий рыночной и кадастровой стоимости в целях оценки ЗУ с учетом ЗОУИТ, эконометрическое регрессионное моделирование факторов и процессов формирования стоимости земельных участков с учетом публично-правовых ограничений владения, распоряжения и пользования при расположении в зонах с особыми условиями использования территорий и др.

Информационной базой исследования явились законодательные и нормативные акты, работы отечественных и зарубежных авторов, посвященные проблемам массовой оценки недвижимости, оценки недвижимости с учетом

обременений и публично-правовых ограничений, данные агрегаторов рыночной информации о ценах на земельные участки и других характеристиках земельных участков по состоянию на 2023 г., цены на жилую недвижимость в рамках сравнительного и доходного подходов по состоянию на 2023 г., данные по рассмотрению более 400 заявлений собственников земельных участков в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости при Росреестре за 2022 г. по вопросам, связанным с ЗОУИТ.

Научная новизна исследования заключается в развитии теоретических положений по оценке стоимости корпоративных ЗУ с учетом публично-правовых ограничений, на основе которых разработан теоретико-методический подход к оценке корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, принципы анализа их влияния на формирование рыночной и кадастровой стоимости и комплексный метод индивидуальной и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами.

Положения, выносимые на защиту:

1) выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:

- вид стоимости, определяемый при оценке корпоративного ЗУ в период приобретения, застройки и использования по назначению (то есть, если корпорация не приступила к отчуждению его из состава собственных основных средств), – инвестиционная;

- вариант наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) корпоративного ЗУ определяется не открытым рынком, а обеспечением наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения недвижимым имуществом целевой корпоративной задачи объекта (проекта) на участке;

- ключевой фактор стоимости корпоративного ЗУ – степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта оценки активов (С. 13-23);

2) с учетом перечисленных особенностей оценки стоимости корпоративных ЗУ систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость: связанные с действием природных факторов, связанные с охраной окружающей среды, связанные с охраной объектов инфраструктуры, связанные с охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части ввода в научный оборот ранее не учитываемого фактора оценки стоимости корпоративных ЗУ: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов (С. 23-50);

3) определены финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов наиболее эффективного использования корпоративного ЗУ, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность – требование единовременности расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений.

Полученные результаты в виде финансовых механизмов формирования стоимости, а также принципов оценки стоимости корпоративных ЗУ отличаются обеспечением экономически фундаментального и достоверного обоснования стоимости по сравнению с имевшимися ранее теоретико-методическими подходами (С. 75-82);

4) разработан комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ,

включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ.

Полученный результат позволил обеспечить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов (С. 85-114);

5) обоснованы научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 (С. 114-116).

Теоретическая значимость работы заключается в развитии теоретических положений стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость. Выводы исследования обогатили теорию оценочной деятельности в части учета публично-правовых ограничений в методах сравнительного и доходного подходов.

Практическая значимость работы заключается в разработке комплексного метода, включающего сводный алгоритм и модель оценки рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, а также научно-практических рекомендаций по его внедрению и использованию.

Степень достоверности, апробация и внедрение результатов исследования. Достоверность полученных результатов подтверждается соответствием выдвинутых в исследовании положений существующим концепциям и Федеральным стандартам стоимостной оценки, а также согласованностью с предыдущими научными результатами по данной проблематике.

Основные результаты исследования опубликованы, апробированы в установленном порядке, доложены и получили одобрение на научно-практических конференциях: на Международной научно-практической конференции «Финансово-экономическая реальность: вызовы и возможности» (Москва, Финансовый университет, 18 декабря 2020 г.); на XIII Поволжской научно-практической конференции «Автоматизированные методы массовой и индивидуальной оценки, обогащение искусственным интеллектом. Состояние

и перспективы» (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 10-11 июня 2021 г.); на XIV Поволжской научно-практической конференции «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?» (г. Нижний Новгород, Приволжский центр методическо-аналитического обеспечения оценки ООО «Информ-оценка», 7-9 июня 2022 г.); на Четырнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Финуниверситет, 24-25 ноября 2022 г.); на научно-практической конференции «Проблемы кадастровой оценки: нормативно-правовое, методическое, информационное и программное обеспечение» (Санкт-Петербург, СПб ГБУ «Кадастровая оценка», 24-25 ноября 2022 г.); на XVIII Международном научном конгрессе «Роль бизнеса в трансформации общества – 2023» (Москва, Университет Синергия, 10-14 апреля 2023 г.); на III Международной конференции «Sustainable and Innovative Development in the Global Digital Age» (г. Ростов-на-Дону, Южный Федеральный Университет, 19 мая 2023 г.); на Пятнадцатой Международной научно-практической конференции «Стоимостная оценка в России: новые вызовы и перспективы» (Москва, Университет «Синергия», 23 ноября 2023 г.); на II Всероссийской конференции «Методы экономического и статистического анализа в бизнесе» (Москва, Университет «Синергия», 11 декабря 2023 г.).

Результаты диссертации, представленные методическими и практическими рекомендациями по формированию и оценке рыночной и кадастровой стоимости ЗУ, учитывающие влияние зон с особыми условиями использования территорий, используются в деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» при проведении плановых и внеплановых проверок отчетов об оценке ЗУ, а так же при экспертизе отчетов об оценке на их соответствие федеральному закону об оценочной деятельности и федеральных стандартов оценки. Разработанные методические рекомендации позволяют повысить точность оценки стоимости земельных участков.

Материалы диссертации используются Кафедрой корпоративных финансов и корпоративного управления Факультета экономики и бизнеса Финансового университета в преподавании учебной дисциплины «Современные технологии оценки стоимости активов корпорации» по образовательной программе магистратуры 38.04.01 «Экономика», направленность программы «Оценка бизнеса и корпоративные финансы».

Апробация и внедрение результатов исследования подтверждены соответствующими документами.

Публикации. Основные положения исследования отражены в 6 работах общим объемом 6,04 п.л. (авторский объем 5,64 п.л.), в том числе 5 статей общим объемом 5,64 п.л. (авторский объем 5,44 п.л.) опубликованы в рецензируемых научных изданиях, определенных ВАК при Минобрнауки России, а также одна статья общим объемом 0,4 п.л. (авторский объем 0,2 п.л.) опубликована в издании, включенном в международную цитатно-аналитическую базу «Scopus».

Структура и объем диссертации обусловлены целью и задачами исследования. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка сокращений и условных обозначений, списка литературы, включающего 136 наименований, четырех приложений. Текст диссертации изложен на 158 страницах, содержит 20 таблиц, 9 рисунков, 7 формул.

II Основное содержание работы

1) Выявлены особенности оценки стоимости ЗУ как актива корпорации:

вид стоимости, определяемый при оценке корпоративного ЗУ в период приобретения, застройки и использования по назначению (то есть, если корпорация не приступила к отчуждению его из состава собственных основных средств), – инвестиционная;

- вариант наиболее НЭИ корпоративного ЗУ определяется не открытым рынком, а обеспечением наименьшей затратности проекта при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения

недвижимым имуществом целевой корпоративной задачи объекта (проекта) на участке;

- ключевой фактор стоимости корпоративного ЗУ – степень удовлетворения потребности корпорации в недвижимом имуществе для обеспечения уставной деятельности.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части определения существенных признаков корпоративного ЗУ как объекта оценки активов.

В работе М.А. Федотовой и С.Г. Стерника в 2015 г. раскрыты фундаментальные отличия стоимостной оценки и стоимостного управления корпоративной недвижимостью от недвижимости иной принадлежности.

Применительно к ЗУ основные тезисы указанной работы позволяют сделать вывод, что корпорации в составе портфелей корпоративной недвижимости (далее – ПКН) владеют и пользуются ЗУ как застроенными (то есть в составе имущественного комплекса), так и незастроенными (в целях осуществления девелоперских проектов) в двух основных экономико-правовых вариантах: инвестиционном и корпоративном.

Наличие особых критериев эффективности целевого использования ЗУ в корпоративных целях приводит к принципиальному отличию концепции их НЭИ и, в целях стоимостной оценки, позволяет по признаку экономического содержания разделить ЗУ на *инвестиционные и целевые*, среди которых выделить *корпоративные ЗУ* в отдельную категорию специальных объектов оценки, как показано на рисунке 1.

По признаку состава бенефициаров объекта (проекта) на данной блок-схеме *инвестиционные ЗУ* могут включать права неограниченного круга участников в любых комбинациях (государственные, муниципальные, общественные и частные), принципиально здесь то, что *цель использования ЗУ – инвестиционная, коммерческая, то есть вариант НЭИ определяется рыночной целесообразностью.*

Основное отличие корпоративных участков от инвестиционных заключается в целеполагании их использования. В корпоративном варианте использование напрямую направлено на *удовлетворение потребностей корпорации в площадях*

для осуществления основной или вспомогательной уставной деятельности корпорации.



Источник: составлено автором.

Рисунок 1 – Группирование ЗУ по экономическому содержанию

С экономической точки зрения для обеспечения наибольшей эффективности корпоративного варианта использования основной критерий эффективности сводится к *наименьшей затратности использования при условии надлежащего достижения качественного и количественного обеспечения площадями целевой корпоративной задачи использования ЗУ.*

Таким образом, для корпорации ценность ЗУ является индивидуальной и определяется финансовой эффективностью проекта использования в уставных целях в рамках корпоративной стратегии, что принципиально отличается от наиболее выгодного рыночного варианта использования и позволяет сделать вывод, что вид стоимости, который необходимо определять при стоимостной оценке корпоративных ЗУ, находящихся в активном хозяйственном пользовании – не рыночная, а инвестиционная;

2) с учетом перечисленных особенностей оценки стоимости корпоративных ЗУ систематизированы и классифицированы виды ЗОУИТ, ограничивающие владение, распоряжение и пользование корпоративными ЗУ и влияющие на их рыночную и кадастровую стоимость: ЗОУИТ, связанные с действием природных факторов, связанные с охраной окружающей среды, связанные с охраной объектов инфраструктуры, связанные с охраной объектов культурного наследия и специальные ЗОУИТ.

Полученные результаты расширяют теорию оценки активов в части ввода в научный оборот ранее не учитываемого фактора оценки стоимости корпоративных ЗУ: публичного ограничения прав в виде ЗОУИТ, что позволило сформулировать требования к процедуре и качеству стоимостной оценки данного класса активов.

На данный момент нет единого нормативного определения понятия ЗОУИТ, что препятствует установлению стандартных непротиворечивых правил их оценки.

Учитывая разнообразный характер видов ЗОУИТ (ст. 105 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает 28 возможных видов ЗОУИТ), широким является и возможный набор отсылочных норм и конкретных параметров, а также, с учетом того, что Земельный кодекс Российской Федерации *не предусматривает однозначного сопоставления целей установления ЗОУИТ и их видов* (каждому виду ЗОУИТ может соответствовать несколько целей их установления и наоборот), их возможное классифицирование не может быть произведено исключительно на основе цели их установления. Для этого необходим более содержательный анализ.

Поэтому в целях стоимостной оценки корпоративных ЗУ предлагается использовать отдельную классификацию по признаку целей установления ЗОУИТ, позволяющую не только формально разграничить цели установления соответствующих зон, но и выявить признаки, существенно отличающие их друг от друга за счет различий финансово-экономических механизмов влияния на стоимость.

Сопоставление типов ЗОУИТ и их укрупненная классификация приведены в таблице 1.

Таблица 1 – Укрупненная классификация зон по признаку целей установления особых условий использования территорий

Классификация	Вид ЗОУИТ / комментарии
1	2
Зоны, связанные с действием природных факторов	17) зоны затопления и подтопления: законодатель предусмотрел только зоны затопления и подтопления, но негативное действие природных факторов может быть шире и помимо прочего может включать иные зоны, потенциально оказывающие существенное влияние на рыночную (и кадастровую стоимость объектов): - зоны схода лавин и селей - особые сейсмические зоны - аномальные магнитные зоны

Продолжение таблицы 1

1	2
	Таким образом, состав зон связанных с систематическим негативным влиянием природных факторов не является исчерпывающим и может при необходимости дополняться
Охрана окружающей среды	11) охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)
	12) охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением
	13) водоохранная зона; (в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ)
	14) прибрежная защитная полоса
	15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов
	16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны
	18) санитарно-защитная зона
	23) рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал; (пп. 23 в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 445-ФЗ)
	24) рыбохозяйственная заповедная зона
Охранные зоны объектов инфраструктуры	25) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)
	26) охранный зона гидроэнергетического объекта
	27) охранный зона объектов инфраструктуры метрополитена
	28) охранный зона тепловых сетей
	3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)
	4) охранный зона железных дорог
	5) придорожные полосы автомобильных дорог
	6) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов)
Охранные и защитные зоны объектов культурного наследия	1) зоны охраны объектов культурного наследия
	2) защитная зона объекта культурного наследия
Специальные зоны	10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов
	19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства
	20) охранный зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети
	21) зона наблюдения
	22) зона безопасности с особым правовым режимом
	9) зона охраняемого объекта

Источник: составлено автором.

3) определены финансовые механизмы влияния ЗОУИТ на рыночную и кадастровую стоимость через потребительские характеристики корпоративного ЗУ (конфигурацию, предельно допустимую площадь застройки, ограничение вариантов НЭИ корпоративного ЗУ, возникновение дополнительных расходов, создание препятствий для

использования по назначению), что позволило обосновать принципы стоимостной оценки корпоративных ЗУ: прозрачность, реплицируемость, валидируемость, информационная достаточность, осуществимость и системность – требование единовременности расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений.

Полученные результаты в виде финансовых механизмов формирования стоимости, а также принципов оценки стоимости корпоративных ЗУ отличаются обеспечением экономически фундаментального и достоверного обоснования стоимости по сравнению с имевшимися ранее теоретико-методическими подходами.

В первой главе диссертации подробно показано, что в определении кадастровой и рыночной стоимостей корпоративных ЗУ в процессе их оценки присутствует сходная структура исследуемых элементов: объект, субъект, цель, методы и нормативная база оценки, вид использования, оцениваемые права, ограничения и обременения. Рыночную стоимость нельзя определить без элементов, перечисленных выше. Кадастровая стоимость имеет ту же структуру, но с важными формальными поэлементными отличиями в использовании. Поэтому, из-за действующего законодательства и методов оценки, *в большинстве случаев нельзя привести кадастровую стоимость корпоративных ЗУ к рыночной, кроме как через процедуру оспаривания. Это касается и применения корректировки стоимости, учитывающей ЗОУИТ.*

Во второй главе диссертации показано, что воздействие ЗОУИТ как сложного, составного фактора на рыночную стоимость ЗУ сводится к двум основным финансовым механизмам:

- воздействие на отдельные параметры расчетных моделей в сравнительном, доходном и затратном подходах к оценке, связанное с дополнительными мероприятиями и затратами, необходимыми в связи с нахождением ЗУ в ЗОУИТ;
- изменение НЭИ ЗУ (или его частей), связанное с ограничением видов разрешенной застройки и иного использования.

В качестве примеров различного влияния двух видов таких финансово-экономических механизмов на стоимость ЗУ с учетом ЗОУИТ проанализированы отчеты об оценке рыночной стоимости тринадцати ЗУ, расположенных по адресу: г. Москва, квартал 330, выполненных ООО «Институт оценки собственности и финансовой деятельности» 24.03.2022.

Часть ЗУ попадает в зону действия двух видов ЗОУИТ: водоохранные зоны и охраняемые зоны газопроводов.

При этом расположение ЗУ в границах водоохранных зон не ограничивает возможность застройки ЗУ, то есть участок в пределах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы возможно приобрести.

Следует отметить, что приобретенный ЗУ может входить как в состав населенного пункта, так и в состав садового некоммерческого товарищества.

Возвести индивидуальный жилой или садовый дом в границах водоохранных зон также возможно, но для этого его необходимо оборудовать водоохранными сооружениями (к таковым могут относиться: канализации, ливнеотводы, колодцы, дренажные установки, системы очистки воды и пр.).

Полный перечень водоохранных сооружений указан в п. 16 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации. Исключение составляют случаи, когда открытый водоем является источником питьевой воды и около его границ установлена соответствующая зона санитарной охраны. На таких территориях жилищное строительство запрещено или сильно ограничено.

Обратная ситуация наблюдается с охранной зоной газопровода. Строительство в охранной зоне газопровода категорически запрещено. Также запрещена застройка в границах охранной зоны магистрального нефтепровода и в границах охранной зоны объектов сетевого хозяйства.

Следует добавить, что аналогично запрещено строительство в зоне рекультивации полигонов хранения твердых бытовых отходов.

Таким образом, на уровне анализа обременений оценщиком отмечается, что потенциальное воздействие различных видов ЗОУИТ на рыночную стоимость, исходя из характера накладываемых ограничений, существенно различно.

Учитывая изложенное, а также специфический характер, в том числе разнородность ЗОУИТ как фактора формирования стоимости, общие принципы методик оценки, направленных на учет их влияния указанного фактора на рыночную и кадастровую стоимость, целесообразно определить следующим образом:

- *прозрачность*. Определяется как открытость данных методологии, допущений и ограничений расчетной модели;

- *реплицируемость*. Определяется как возможность воспроизведения результатов исследования как на основании данных в изначальном исследовании, так и на основании актуализированных ценовых данных (например, в случае существенных изменений на рынке недвижимости, либо регуляторной составляющей ЗОУИТ);

- *валидируемость*. Является результирующей от двух предыдущих требований и определяется как возможность подтверждения (со стороны оценщика или ГБУ) корректности расчетной модели и границ ее практического применения (по видам ЗОУИТ, регионам и пр.);

- *информационная достаточность*. При полном отсутствии информации об оцениваемом объекте проведение оценки невозможно. Существует некоторый критический уровень априорных сведений об объекте оценки (уровень информационной достаточности), при достижении которого может быть построена ее адекватная модель для его оценки;

- *осуществимость*. Создаваемая для оценки модель должна обеспечивать достижение поставленной цели оценки с вероятностью, существенно отличающейся от нуля, и за конечное время;

- *системность*. Означает единовременность расчета стоимости корпоративного ЗУ как меры полезности в варианте НЭИ для выполнения уставных целей корпорации и расчета снижения стоимости в этом же варианте НЭИ из-за ограничений и обременений).

Последовательное соблюдение указанных принципов в общем случае необходимо для упорядочивания практики массовой и индивидуальной оценки

корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, а также возможности сопоставления различных моделей;

4) разработан комплексный метод, интегрирующий инструментарий доходного и сравнительного подходов к стоимостной оценке корпоративных ЗУ, включающий сводный алгоритм и сводную модель расчета корректировок на наличие публичных ограничений и обременений, связанных с ЗОУИТ. Полученный результат позволил обеспечить объективность и точность оценки стоимости корпоративных ЗУ как класса активов.

С точки зрения основных подходов к оценке ЗУ наиболее применимыми для данных задач представляются сравнительный и доходный подходы (метод остаточной стоимости, приходящейся на ЗУ после завершения проекта девелопмента, так называемый, RLV или Residual Land Value).

Наиболее перспективным, при наличии соответствующих рыночных данных, представляется использование уравнений регрессии, учитывающих ЗОУИТ путем введения фиктивной переменной-предиктора, равной 1, при наличии ЗОУИТ, и 0 – при отсутствии.

При индивидуальной оценке ЗУ рекомендуется использовать оба подхода с последующим их взвешиванием и применением весов, соответствующих надежности получаемых результатов (например, при высокой статистической значимости как уравнения в целом, так и отдельных коэффициентов, больший вес целесообразно придать сравнительному подходу).

При этом статистический метод оценки влияния ЗОУИТ может применяться и при массовой оценке для разработки корректировочных коэффициентов на различные виды ЗОУИТ, для чего на первом этапе необходим выбор максимально широкого перечня аналогов.

Выбор зависимой переменной в виде удельной стоимости либо доли от средней или максимальной удельной стоимости зависит от целей оценки:

- для оценки индивидуальной стоимости целесообразно выбирать удельную стоимость;

- для определения возможного размера корректировки по отношению к группе объектов при массовой оценке – долю от средней или максимальной цены в выборке.

При этом целесообразно принимать во внимание, что в целях массовой оценки часто удобнее заменять категориальные переменные фиктивными (бинарными), позволяющими обозначить и учесть в расчете принадлежность (или отсутствие принадлежности) оцениваемого объекта к определенному кластеру, группе или диапазону количественного признака по выбору исследователя.

При прочих равных условиях, в случае индивидуальной оценки с использованием методов корреляционно-регрессионного анализа, целесообразно в качестве зависимой переменной использовать средние удельные показатели стоимости.

Это позволяет оценивать стоимость корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ непосредственно путем подстановки его параметров в уравнение регрессии и предлагать возможную корректировку кадастровой стоимости путем сравнения с результирующей рыночной стоимостью.

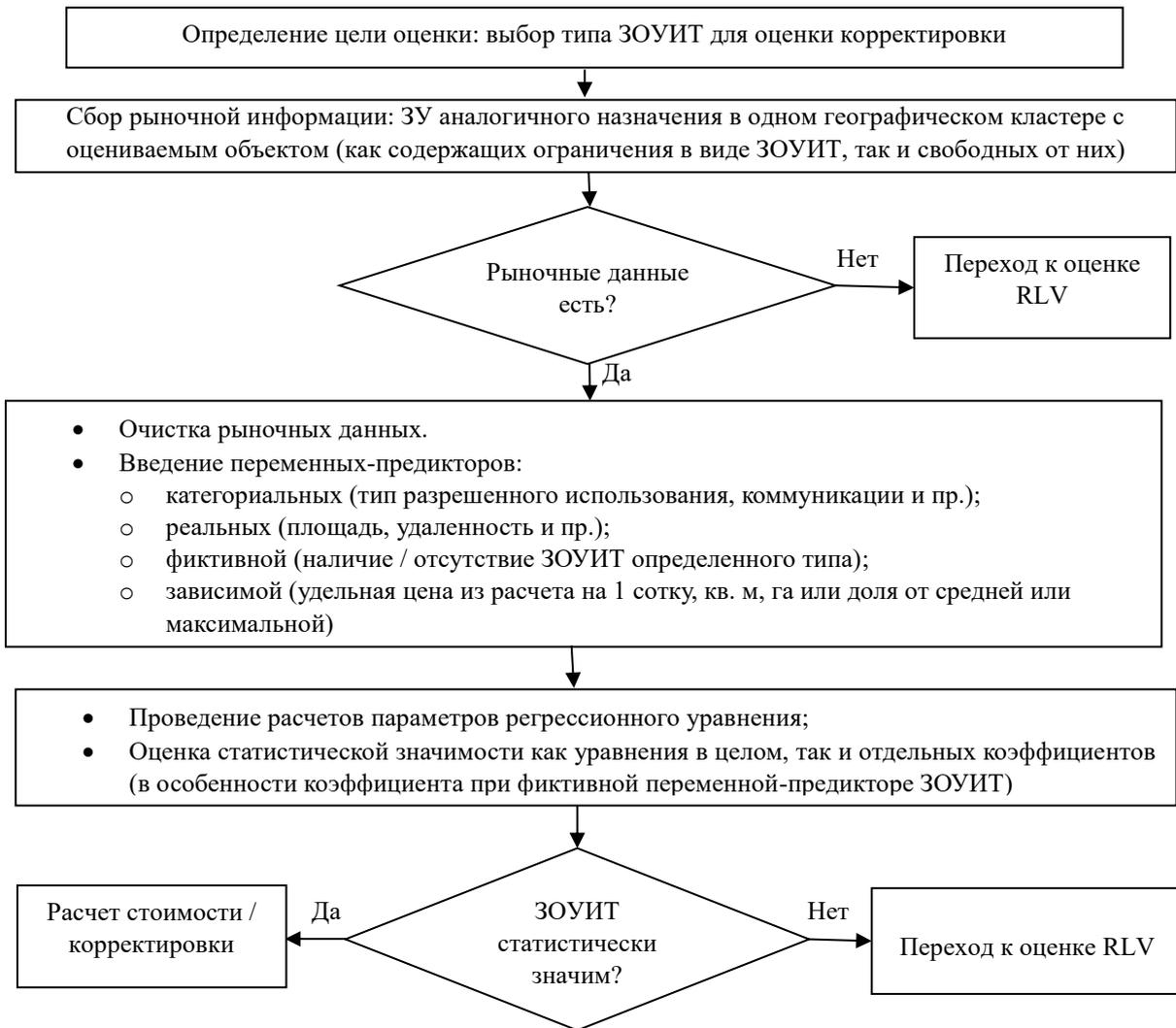
Оценка влияния ЗОУИТ на стоимость корпоративных ЗУ при этом не всегда возможна с использованием сравнительного подхода с учетом ограниченности рыночных данных, содержащих как объекты с фактором ЗОУИТ, так и без такового.

В этом случае целесообразно применение доходного подхода путем расчета остаточной стоимости ЗУ с учетом того, что данные для расчета (стоимость строительства, стоимость реализации недвижимости и др.) часто более доступны, чем стоимость ЗУ.

Общий порядок шагов при реализации сравнительного подхода с использованием корреляционно-регрессионного анализа и моделирования представлен на рисунке 2.

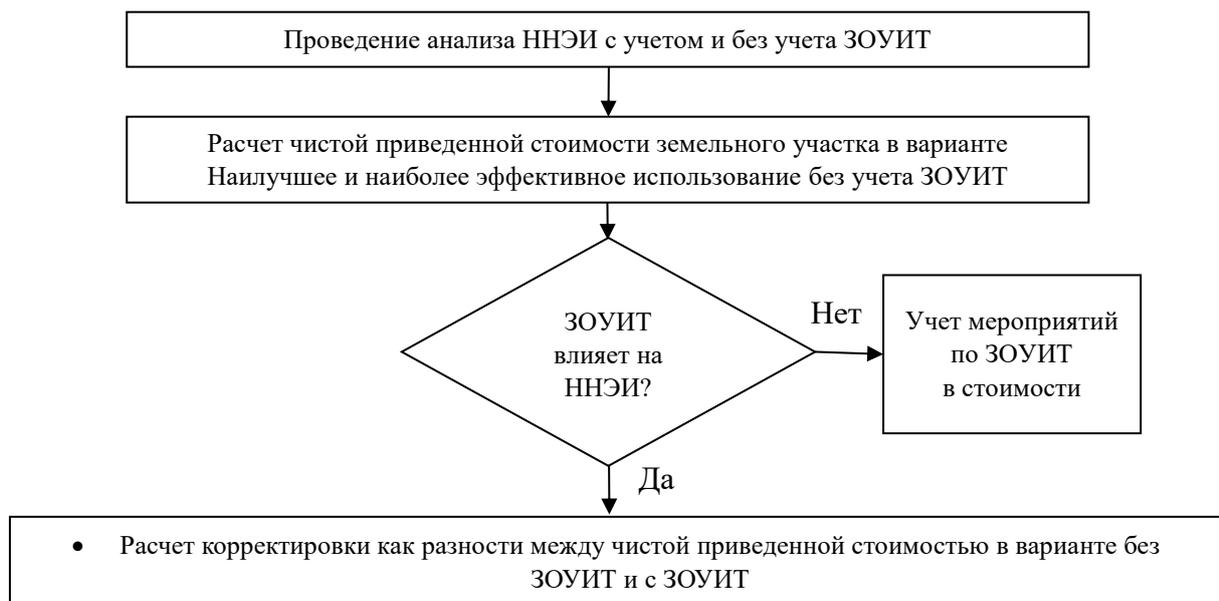
Общий порядок шагов при реализации доходного подхода представлен рисунком 3.

Общая последовательность шагов комплексного метода стоимостной оценки корпоративных ЗУ с использованием двух подходов представлена на рисунке 4.



Источник: составлено автором.

Рисунок 2 – Алгоритм оценки стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ сравнительным подходом



Источник: составлено автором.

Рисунок 3 – Алгоритм оценки стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ доходным подходом



Источник: составлено автором.

Рисунок 4 – Сводный алгоритм оценки стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ с использованием сравнительного и доходного подходов

Итоговая стоимость, полученная с использованием сравнительного и доходного подходов, таким образом, равна сумме взвешенных результатов оценки каждым подходом, представленной формулой (1) при условии, что $w_1 + w_2 = 1$ (w_1, w_2 – веса сравнительного и доходного подходов соответственно)

$$\text{Value} = w_1 \times \text{VC} + w_2 \times \text{VI}, \quad (1)$$

где VC – стоимость, полученная сравнительным подходом, в рублях;

VI – стоимость, полученная доходным подходом, в рублях.

Стоимость, полученная сравнительным подходом, в общем случае выражается формулой (2)

$$\text{VC} = b + a_0 \times x_{\text{ЗОУИТ}} + \sum_{i=1}^m a_i \times x_i, \quad (2)$$

где b – свободный член уравнения регрессии, в рублях;

a_0 – коэффициент при фиктивной переменной, соответствующей наличию или отсутствию ЗОУИТ, в рублях;

x_{ZOUIT} – фиктивная переменная-предиктор, соответствующая наличию или отсутствию ЗОУИТ (равна 0 при отсутствии, 1 – при наличии ЗОУИТ);

m – количество категориальных или реальных переменных (за исключением фиктивной переменной ЗОУИТ);

a_i – коэффициенты при категориальных или реальных переменных-предикторах, соответствующих отличным от ЗОУИТ параметрам формирования стоимости, в рублях;

x_i – категориальные или реальные переменные-предикторы, соответствующие отличным от ЗОУИТ ценообразующим параметрам.

Подбор значений коэффициентов для всех переменных-предикторов осуществляется с использованием метода наименьших квадратов, при этом проверка статистической значимости уравнения в целом может быть проведена с использованием критерия Фишера, отдельных коэффициентов – критерия Стьюдента. Уровень статистической значимости для проверки гипотезы рекомендуется применять на уровне не более 5%.

Общее уравнение оценки размера корректировки на наличие ЗОУИТ с использованием доходного подхода исходит из сравнения двух вариантов использования ЗУ:

- 1) НЭИ в предположении отсутствия ограничения в виде ЗОУИТ;
- 2) НЭИ при наличии ЗОУИТ.

С учетом этого, формула (3) расчета корректировки будет выглядеть следующим образом

$$\Delta VI = V_{HBU} - V_{ZOUIT} , \quad (3)$$

где V_{HBU} – стоимость в варианте наилучшего и наиболее эффективного использования (без учета ЗОУИТ), в рублях;

V_{ZOUIT} – стоимость в варианте использования с учетом ЗОУИТ, в рублях.

В отдельных случаях и в целях экспресс-оценки влияния ЗОУИТ на стоимость ЗУ, возможно применение упрощенной формулы (4) расчета корректировки на ЗОУИТ

$$\Delta VI = V_{\text{HBU}} \times (w_{\text{ЗОУИТ}} \times \text{corr}_{\text{ЗОУИТ}}), \quad (4)$$

где $w_{\text{ЗОУИТ}}$ – доля части ЗУ, попадающей в зону действия ЗОУИТ в общей площади ЗУ;

$\text{corr}_{\text{ЗОУИТ}}$ – размер усредненной корректировки на данный тип ЗОУИТ.

Расчет корректировки с учетом доли ЗОУИТ в общей площади ЗУ может применяться как при индивидуальной оценке (для проверки полученных расчетов или для экспресс-оценки), так и для получения размеров возможных корректировок при массовой оценке. В последнем случае, фокусом для расчетов должен стать коэффициент $\text{corr}_{\text{ЗОУИТ}}$.

С учетом вышеприведенного, в обобщенной форме сводная модель расчета стоимости ЗУ с учетом ЗОУИТ с применением сравнительного и доходного подходов рассчитывается по формуле (5) при условии, что $w_1 + w_2 = 1$ (w_1, w_2 – веса сравнительного и доходного подходов соответственно)

$$\begin{aligned} \text{Value}_{\text{ЗОУИТ}} = & V_{\text{HBU}} \times (w_1 \times (b + a_0 \times x_{\text{ЗОУИТ}} + \sum_{i=1}^m a_i \times x_i) + \\ & + w_2 \times w_{\text{ЗОУИТ}} \times (1 - \text{corr}_{\text{ЗОУИТ}})), \end{aligned} \quad (5)$$

где $\text{Value}_{\text{ЗОУИТ}}$ – стоимость ЗУ с учетом ЗОУИТ, в рублях;

V_{HBU} – стоимость в варианте наилучшего и наиболее эффективного использования (без учета ЗОУИТ), в рублях;

b – свободный член уравнения регрессии, в рублях;

a_0 – коэффициент при фиктивной переменной-предикторе, соответствующей наличию или отсутствию ЗОУИТ, в рублях;

$x_{\text{ЗОУИТ}}$ – фиктивная переменная-предиктор, соответствующая наличию или отсутствию ЗОУИТ (равна 0 при отсутствии, 1 – при наличии ЗОУИТ);

a_i – коэффициенты при категориальных или реальных переменных-предикторах, соответствующих отличным от ЗОУИТ параметрам формирования стоимости, в рублях;

x_i – категориальные или реальные переменные-предикторы, соответствующие отличным от ЗОУИТ ценообразующим параметрам;

m – количество категориальных или реальных переменных-предикторов (за исключением фиктивной переменной ЗОУИТ);

$w_{\text{ЗОУИТ}}$ – доля части ЗУ попадающей в зону действия ЗОУИТ в общей площади ЗУ;

$\text{corr}_{\text{ЗОУИТ}}$ – размер усредненной корректировки на данный тип ЗОУИТ.

Обобщенная формула объединяет результаты оценки влияния ЗОУИТ на стоимость ЗУ с использованием сравнительного и доходного подходов. При этом данный подход отличается от существующих методик более комплексным характером, меньшей долей параметров, оцениваемых экспертно (как, например, в случае с оценкой квалиметрическими методами), однако потенциально более требователен с точки зрения наличия информации по объектам-аналогам (в случае сравнительного подхода) и по экспертным данным для обоснованного прогнозирования воздействия ЗОУИТ на потенциальную площадь застройки (в случае доходного). Преимуществом метода является возможность использования для определения как стоимости при индивидуальной оценке ЗУ, так и при массовой оценке (для определения усредненных коэффициентов корректировки по видам ЗОУИТ);

5) обоснованы научно-практические рекомендации по использованию разработанного комплексного метода и дальнейшему совершенствованию практики стоимостной оценки корпоративных ЗУ в условиях ЗОУИТ, что позволило предложить внесение изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7.

Дальнейшее применение и развитие разработанного в диссертации теоретико-методического подхода к оценке корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, включающего классификацию ЗОУИТ, как факторов формирования стоимости, принципы анализа влияния ЗОУИТ на формирование рыночной и кадастровой стоимости ЗУ и комплексный метод их индивидуальной и массовой оценки на основе алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами, связаны с развитием как правового регулирования кадастровой оценки, так и ее информационного и методического обеспечения (работа с агрегаторами рыночной информации, проведение дополнительных исследований и построение

системы обмена профессиональным опытом в области оценки рыночной и кадастровой стоимости с учетом ЗОУИТ), что позволяет, в том числе, предложить внесение соответствующих изменений в Федеральные стандарты оценки ФСО II «Виды стоимости» (в части предпосылок стоимости) и ФСО 7 «Оценка недвижимости» в части учета ЗОУИТ при оценке корпоративных ЗУ.

III Заключение

В диссертации разработан теоретико-методический подход к оценке корпоративных ЗУ с учетом ЗОУИТ, включающий классификацию ЗОУИТ, как факторов формирования стоимости, принципы анализа влияния ЗОУИТ на формирование рыночной и кадастровой стоимости корпоративных ЗУ и комплексный метод их индивидуальной и массовой оценки на основе предложенного алгоритма и сводной модели расчета сравнительным и доходным подходами, позволяющий одновременно определять:

- меру полезности ЗУ потенциально не в варианте НЭИ для рыночной реализуемости, а в варианте, наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации, то есть как величину положительного вклада в повышение стоимости корпорации;

- меру количественного и качественного снижения полезности ЗУ для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений ее стратегии из-за ограничений и обременений, то есть как величину отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации.

IV Список работ, опубликованных по теме диссертации

*Публикации в рецензируемых научных изданиях,
определенных ВАК при Минобрнауки России*

1. Скатов, М.А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России / М.А. Скатов // Финансовые рынки и банки. – 2022. – № 5. – С. 133-139. – ISSN 2658-3917.

2. Скатов, М.А. Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий / М.А. Скатов // Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 1. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/9b3/jyl6rptied1qrnc11ad96vmcprwe4v64v.pdf> (дата обращения: 18.06.2024).

3. Скатов, М.А. Разработка классификации зон с особыми условиями использования территорий как фактора формирования рыночной и кадастровой стоимости земельных участков / М.А. Скатов // Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 4. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/c88/58acyly4n3mccx4uh16kf063rj7pzrz3.pdf>. (дата обращения: 18.06.2024).

4. Скатов, М.А. Методические подходы к оценке земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий / М.А. Скатов // Научно-практический, теоретический журнал «Экономика и управление: проблемы, решения». – 2023. – № 12. Том 9. – С. 147-155. – ISSN 2227-3891.

5. Скатов, М.А. Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка / С.Г. Стерник, Г.В. Телешев, М.А. Скатов // Российский экономический интернет-журнал. – 2024. – № 1. – ISSN 2218-5402. – Текст : электронный. – DOI отсутствует. – URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/eea/1ib647s2kwixdqdy92gizmwkxabhb7o.pdf> (дата обращения: 18.06.2024).

Публикации в других научных изданиях

6. Скатов, М.А. Consideration of the ecological factor during the cadastral assessment of the land of industrial enterprises = Учет экологического фактора при проведении кадастровой оценки земель промышленных предприятий / М.А. Skatov, N.V. Volovich // BIO Web of Conferences. – 2024. – Volume 83. – ISSN 2117-4458. – Текст : электронный. – DOI 10.1051/bioconf/20248304005. – URL: https://www.bio-conferences.org/articles/bioconf/abs/2024/02/bioconf_stdaic2024_04005/bioconf_stdaic2024_04005.html (дата обращения: 02.07.2024) (Scopus).