

Д. В. Алексеева^{1}, О. И. Малыгина¹, А. В. Дубровский¹*

Опыт работ по определению рыночной стоимости торгово-развлекательного центра на территории города Барнаул

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Аннотация. В настоящее время актуальность оспаривания кадастровой стоимости набирает обороты на территории Российской Федерации. Данные бстоятельства вызваны несоответствием завышенной кадастровой ценой с рыночной стоимостью объектов. Кадастровая оценка проводится государственным органом по региональным коэффициентам, незатрагивающая активный рынок недвижимости. Особенно остро данная тема задевает предпринимателей, получающих доход с недвижимости, и это напрямую связано с налогами, уплачиваемыми с кадастровой стоимости. В статье была проведена рыночная оценка недвижимости с целью оспаривания кадастровой стоимости с применением методологической базы.

Ключевые слова: рыночная стоимость, кадастровая стоимость, оспаривание, налог

D. V. Alekseeva^{1}, O. I. Malygina¹, A. V. Dubrovsky¹*

Experience in determining the market value of a shopping and entertainment center in the city of Barnaul

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: daraalekseeva814@gmail.com

Abstract. Currently, the relevance of challenging the cadastral value is gaining momentum in the Russian Federation. These circumstances are caused by a discrepancy between the overestimated cadastral price and the market value of the objects. The cadastral valuation is carried out by the state authority according to the regional coefficient, which does not affect the real estate market. This topic is especially acute for entrepreneurs who receive income from real estate, and this is directly related to taxes paid from the cadastre value. In this article, a market valuation of real estate was carried out in order to challenge the cadastral value and using a methodological framework.

Keywords: market value, cadastral value, dispute, tax

Введение

Нахождение реальной кадастровой стоимости базируется на определении рыночной цены [7]. Рыночная стоимость недвижимости устанавливается на основании активного рынка района или города с применением методологических подходов: сравнительный, затратный и доходный. В данной работе проведена процедура определения рыночной оценки с целью оспаривания кадастровой стоимости. Произведена сравнительная характеристика результатов до установления оспариваемой кадастровой цены и после проведения экспертизы государственными органами.

Описание объекта оценки

Объект оценки представляет собой торгово-развлекательный центр с подземной автостоянкой, расположенный в Индустриальной районе города Барнаул у крупной городской автомагистрали. Осмотр объекта оценки был проведен в 2022 году (рис. 1).



Рис. 1. Объект оценки

На основании технического паспорта на нежилое здание по состоянию на 2018 год, предоставленный заказчиком, износ основного строения составляет 0 %, дата завершения строительства – 2011 год, группа капитализации не установлена. Известен кадастровый номер и точный адрес. Объект оценки имеет площадь 29 807,1 квадратный метр, объем – 163 551 кубический метр. Общая этажность составляет 3 этажа, в том числе 1 подземный. Пригодная для аренды площадь составляет 14 617,7 квадратных метра и среднее значение сдаваемых торгово-офисных площадей 164,3 квадратных метра. Принадлежит на праве собственности обществу с ограниченной ответственностью, имеет обременения в виде ипотеки и аренды. Данные о балансовой стоимости не предоставлены.

Конструктивные элементы ОН – это структурные элементы, которые при их строительстве будут рассматриваться как единое здание [1]. Объект оценки состоит из следующих конструктивных элементов: железобетонный столбчатый фундамент, стены из сэндвич-панелей, перегородки из гипсокартона и газобетонных блоков, железобетонные чердачные и междуэтажные перекрытия, крыша из мягкой кровли, плиточные полы, пластиковые оконные и дверные проемы, внутренняя отделка сделана с помощью обоев.

Наличие развитой инженерной инфраструктуры здания играет большую роль в конечной стоимости самого объекта, так как повышает комфорт и удобство граждан и работников торгового центра. Таким образом, оцениваемый объект оснащен инженерными коммуникациями, а именно: центральным электро-

освещение, центральным водоснабжением, центральным отоплением, сетевым телефоном, вентиляцией, центральной канализацией.

Техническое состояние – это степень эксплуатации ОН, зависящая от снижения несущей пригодности и физических характеристик здания [2]. Техническое состояние объекта оценки: мелкие трещины на фундаменте, небольшое повреждение штукатурки и обшивки, незначительные трещины в дверных проемах и перекрытиях в швах между плитами, мелкие выбоины в ступенях и перилах, небольшие повреждения кровли и полов.

Объект оценки расположен в зоне ОД – общественно-деловая территориальная зона.

С помощью современных электронных картографических материалов [3], было выявлено следующее окружение оцениваемой недвижимости: остановки общественного транспорта, административные здания, торговые центры и предприятия, хозяйственные корпуса, территориальное общественное самоуправление, многоэтажная, среднеэтажная и индивидуальная жилая застройка, автомобильная заправочная станция, детский сад, гаражи.

Методологическая оценка недвижимости

Нахождение рыночной стоимости недвижимости происходит методологическим способом. Оценщик обязан аргументировано объяснить выбор подхода к оценке [4].

Для определения стоимости исследуемого объекта оценки применялся доходный подход. В процессе работы оценщик принял решение, что использование сравнительного и затратного подхода является нецелесообразным по имеющимся причинам:

– анализ о сделках и предложениях на открытом рынке на дату составления отчета, для проведения оценки сравнительным подходом производился с 01.01.2017 по 11.02.2019. Оценщиком был выполнен мониторинг рынка коммерческой недвижимости во всех открытых источниках информации и было выявлено 2 объекта-аналога. Данное количество аналогов недостаточно для определения рыночной оценки и может исказить результат, поэтому было принято решение об отказе от сравнительного подхода;

– затратный подход для определения стоимости недвижимости требует достоверных данных, которые позволят узнать денежные затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки с учетом его износа. Оценщиком был отправлен запрос собственнику о сметных расчетах на строительство объекта оценки и был получен ответ о невозможности предоставления таких данных. Следовательно, в силу невозможности констатировать объем затраченных материалов, используемых при строительстве объекта оценки, и точные характеристики оценщик посчитал невозможным рассчитать рыночную стоимость затратным подходом на основании недостаточной информации. В противном случае, будет нарушен принцип достаточности, обоснованности и полноты расчетов, закрепленные на законодательном уровне [4];

– согласно статье 22 Федерального стандарта «Оценка недвижимости (ФСО №7) [5] применение доходного подхода является наиболее полным для объектов коммерческой недвижимости способных приносить прибыль. Собственник предоставил все данные о доходах и расходах предприятия, что позволяет оценщику произвести оценку стоимости недвижимости доходным подходом. Согласно законодательству, в качестве основного дохода с недвижимого имущества коммерческой категории принято считать арендные платежи. После проведения соответствующего анализа на рынке было выявлено 27 объектов-аналогов, с помощью современного технологического обеспечения оценки [9]. Ценовой диапазон единичного квадратного метра составил от 290 до 1 500 рублей.

В ходе подбора объектов-аналогов были выбраны наиболее схожие на объект оценки [10]. В табл. 1 представлена информация о трех отобранных аналогов и диапазон цен предложений.

Таблица 1

Диапазон цен предложений объектов аналогов

Местоположение: Алтайский край	Площадь, кв. м.	Цена предложения, руб.	Цена предложения за единицу площади, руб./кв.м.
Г. Барнаул, пр-т Ленина, 124	120,00	60 000,00	500,00
Г. Барнаул, ул. Шумакова, 46	107,00	42 800,00	400,00
Г. Барнаул, ул. Юрина, 299	675,00	405 000,00	600,00
Диапазон цен предложений (руб. за кв. м.)			400-600

Из табл. 1 следует, что наиболее вероятный ценовой интервал арендной платы за единицу площади аналогичных объекту оценки торговых центров составляет от 400 до 600 рублей.

Обоснование корректировок

Определение рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается путем применения поправочных корректировок к объектам аналогам с помощью справочника оценщика недвижимости [6–10]. Ниже приведены только те корректировки, которые применялись в ходе оценки:

– корректировка на вход в помещение – у объектов-аналогов №1 и №3 отсутствует отдельный вход, находятся внутри здания. К данным объектам применяется среднее значение корректировки на вход в помещение и составляет 0,85 (-15 % от объекта оценки) [6];

– корректировка на площадь является важным фактором, влияющим на ценообразование недвижимости. Объект-аналог №3 существенно отличается по масштабному фактору от объекта оценки, к нему применялся поправочный коэффициент равный 1,13 (+13 % от объекта оценки) [6];

– корректировка на торг применяется для определения разницы между ценой предложения и обговоренной ценой сделки с покупателем и продавцом. Корректировка на торг на активном рынке для высококлассной торговой недвижимости составляет 8,4 % для всех объектов-аналогов (-8,4 % от объекта оценки) [6].

Расчет результатов оценки заключается в корректировке цены единицы площади до получения результата с учетом весовых коэффициентов [11]. В табл. 2 приведена итоговая откорректированная цена по объектам-аналогам.

Таблица 2

Откорректированные цены единицы площади

	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Откорректированная цена единицы площади	389,30	366,40	527,89

Для расчета рыночной стоимости ОН доходным подходом необходимо рассчитать чистый операционный годовой доход (ЧОД) по формуле 1.

$$\text{ЧОД} = S * P * N * Q * K_{\text{нд}} * K_{\text{ор}}, \quad (1)$$

где S – стоимость единицы площади с учетом весовых коэффициентов; P – удельный вклад улучшений в генерируемый единым объектом доход; N – пригодная для аренды площадь объекта оценки; Q – годовой интервал; $K_{\text{нд}}$ – коэффициент недозагрузки здания; $K_{\text{ор}}$ – коэффициент операционных расходов.

Таким образом, с учетом предоставленных данных заказчиком и справочника оценщика [4], ЧОД составил 40 109 485,17 рублей.

Для подсчета итоговой (I) стоимости недвижимости доходным подходом необходимо воспользоваться формулой 2.

$$I = \frac{\text{ЧОД}}{R}, \quad (2)$$

где ЧОД – чистый операционный годовой доход; R – значение коэффициента текущей доходности.

Итоговая рыночная стоимость торгового центра в городе Барнаул Алтайского края составляет 331 483 348,48 рублей.

Результат проведенных работ

В табл. 3 представлена сравнительная характеристика о результатах до установления оспариваемой кадастровой цены и после проведения экспертизы государственными органами [8].

Результат работ

Кадастровая стоимость до определения рыночной стоимости	Результат рыночной оценки	Кадастровая стоимость после определения рыночной стоимости
491 461 393 рубля	331 483 348 рублей	381 262 616 рублей
100 %	-33 %	-22 %

Исходя из табл. 3 можно сделать вывод, что экспертная комиссия по вопросам оспаривания кадастровой стоимости приняла решение снизить цену на 22 % на основании отчета о нахождении рыночной стоимости, подготовленного оценщиком недвижимости.

Заключение

Таким образом, в ходе проведения процедуры определения рыночной цены, кадастровую стоимость удалось снизить на 22 %, это позволяет сэкономить собственнику до 2,2 миллионов рублей в год (с учетом что ставка для коммерческой недвижимости стоимостью свыше 500 000 рублей может достигать 2 %).

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Строительные нормы и правила: СНиП 1-2. Строительная терминология. – Москва: Госстрой СССР, 1980. – 32 с.
2. СП 13-102-2003. Свод правил по проектированию и строительству. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений. – Москва: Госстрой России, 2003. – 28 с.
3. Онлайн-карта 2ГИС: [сайт]. – 2023. – URL: <https://2gis.ru/barnaul> (дата обращения: 14.03.2023).
4. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон № 135-ФЗ: [принят Государственной думой 16 июля 1998 года: одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года]. – Москва: Проспект; Санкт-Петербург: Кодекс, 2023. – 80 с.
5. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7) // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 12.11.2022).
6. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода: Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2020. – 358 с.
7. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон № 237-ФЗ: [принят Государственной думой 22 июня 2016 года: одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. – Москва: Проспект; Санкт-Петербург: Кодекс, 2023. – 32 с.
8. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр: официальный сайт. – Москва. – Обновляется в течение суток. – URL: <https://rosreestr.gov.ru> (дата обращения: 27.02.2023).
9. Архив бесплатных объявлений: [сайт]. – 2023. – URL: <https://ruads.org> (дата обращения: 20.03.2023).
10. Экономика недвижимости: учебник для вузов / М. А. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. – 18-е изд., испр. и доп. – Москва: Проспект, 2022. – 353 с.

11. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода: Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера; Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. – Нижний Новгород, 2020. – 257 с

© Д. В. Алексеева, О. И. Малыгина, А. В. Дубровский, 2023