

ФИНАНСЫ

УДК 332.6

DOI: 10.17223/19988648/48/12

Н.И. Иванов, А.В. Севостьянов, А.В. Пылаева, О.В. Кольченко

ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ РАСЧЕТА ЭКОНОМИЧЕСКОГО УСТАРЕВАНИЯ ПРИ ОСПАРИВАНИИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ

В статье рассматривается практика применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Российской Федерации в 2015–2017 гг. Фактологическая база исследования – 348 отчетов об оценке из Фонда данных государственной кадастровой оценки, в которых определена рыночная стоимость 425 объектов недвижимости в 39 субъектах Российской Федерации. Сделан вывод о необходимости разработки рекомендаций по определению экономического устаревания недвижимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Ключевые слова: рыночная стоимость объектов капитального строительства, кадастровая стоимость, оспаривание кадастровой стоимости, затратный подход, экономическое устаревание недвижимости.

Введение и актуальность исследования

Применение кадастровой стоимости в налогообложении недвижимости свидетельствует об укоренении стоимостного подхода к оценке и убеждает в необходимости развития теории и методологии кадастровой оценки недвижимости.

За 2017 г. налоговая база по налогу на имущество организаций в отношении торгово-офисной недвижимости определялась как кадастровая стоимость в 61 субъекте Российской Федерации. За указанный год в 64 субъектах Российской Федерации налог на имущество физических лиц рассчитывался также исходя из кадастровой стоимости [1].

Таким образом, уже в более чем 70% субъектов Российской Федерации осуществлен переход к применению налоговой базы по налогу на имущество организаций в отношении торгово-офисной недвижимости и по налогу на имущество физических лиц в качестве кадастровой стоимости.

А с 1 января 2020 г. порядок определения налоговой базы по налогу на имущество физических лиц исходя из кадастровой стоимости будет применяться на всей территории Российской Федерации [2].

На практике далеко не всегда удастся достичь идеальной ситуации, когда кадастровая стоимость объекта недвижимости соответствовала бы его рыночной стоимости.

Несовпадения кадастровой и рыночной стоимости могут быть вызваны различными причинами. Однако большинство из этих причин связано со спецификой, проблемами и недостатками государственной кадастровой оценки недвижимости (несовершенство методологического аппарата, противоречия в законодательстве, сложность учета всех особенностей каждого объекта недвижимости в рамках массовой оценки), которым посвящены публикации отечественных авторов [3–6].

Очевидно, что существенное превышение кадастровой стоимости объектов недвижимости над их рыночной стоимостью вызывает недовольство у широкого круга лиц, права и обязанности которых затрагивают результаты определения кадастровой стоимости. Ведь чем больше кадастровая стоимость объекта недвижимости, тем больше налог на имущество.

С 2012 г. появилась возможность урегулирования споров, связанных с кадастровой стоимостью, в досудебном порядке путем обращения в специальную комиссию.

В соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) юридические лица, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления могут оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия), а физические лица – в суде или комиссии. Законом об оценочной деятельности предусмотрены два основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости: 1) недостоверность сведений об объекте недвижимости; 2) установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости [7].

Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости был утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 г. № 263 [8].

Согласно данным, опубликованным на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) в сети Интернет [9], за 2015–2017 гг. в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, созданные при территориальных органах Росреестра, поступило 168 894 заявления о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости. Из них более 90% заявлений было подано по основанию установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. В структуре количества объектов недвижимости, которые были указаны в заявлениях, принятых к рассмотрению комиссиями в 2015–2017 гг., лидирующую позицию занимают земельные участки. Однако необходимо отметить, что за рассматриваемый период прослеживается положительная динамика роста доли (с 8,7% в 2015 г. до 14,7 и 28,6% в 2016 и 2017 гг. соответственно) объектов капитального строительства (далее – ОКС) в общем

количестве объектов недвижимости, представленных в заявлениях о пересмотре кадастровой стоимости, которые были приняты к рассмотрению комиссиями.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости (на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости) в числе прочих обязательных документов должен быть приложен отчет об оценке рыночной стоимости (составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа). Все отчеты об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, публикуются в открытом доступе на сайте Росреестра. Таким образом, любой пользователь имеет право ознакомиться с интересующей его информацией, представленной в данных отчетах. Авторам же настоящей статьи публичный доступ к отчетам дал возможность получить необходимые сведения для продолжения исследования практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости, только теперь уже не при проведении работ по кадастровой оценке объектов недвижимости (далее – КООН), а при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Различные аспекты оспаривания кадастровой стоимости освещены в статьях отечественных авторов [10–15]. В основном в указанных работах приводятся статистические данные о результатах оспаривания кадастровой стоимости, описываются порядок и способы оспаривания, анализируются причины расхождения кадастровой и рыночной стоимости объекта недвижимости, затрагивается вопрос учета НДС при оценке рыночной стоимости ОКС. Однако в литературе, посвященной проблемам оспаривания кадастровой стоимости, конкретные методы определения различных показателей либо совсем не рассматриваются, либо рассматриваются недостаточно полно.

Выполненный ранее анализ [16] показал, что при проведении работ по КООН на территории Российской Федерации в 2010–2016 гг. для определения экономического устаревания объектов недвижимости применялись различные методы (и их модификации), каждый из которых имеет свои особенности и недостатки.

Несмотря на широкое применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости ОКС, в том числе для ее использования в качестве кадастровой стоимости, остается открытым вопрос корректного количественного измерения экономического устаревания ОКС как наиболее сложного этапа указанного подхода. В связи с большим количеством споров относительно величины кадастровой стоимости ОКС представляется интересным и целесообразным рассмотреть, какими методами оценщики определяют величину экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости.

Информационная база исследования

Информационной базой исследования послужили 348 отчетов об оценке, составленных в 2015–2017 гг. и размещенных в Фонде данных государ-

ственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра, в которых определена рыночная стоимость 425 объектов недвижимости в 39 субъектах Российской Федерации.

Проведенный нами анализ указанного количества отчетов об оценке показал, что затратный подход применялся к определению рыночной стоимости 76,7% объектов недвижимости в исследуемой выборке.

Таким образом, анализ практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости выполнялся авторами настоящей статьи в итоге по 326 объектам недвижимости в 33 субъектах Российской Федерации.

Анализ результатов расчетов экономического устаревания с использованием различных формул проведен по данным из трех отчетов об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, опубликованных на сайте Росреестра [17–19].

Группировка методов определения экономического устаревания

Методы определения экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости нами были разделены на следующие группы:

- 1) по соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства;
- 2) метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям;
- 3) по соотношению стоимости объекта оценки, определенной сравнительным и (или) доходным подходом, к величине затрат на замещение объекта оценки с учетом физического износа и функционального устаревания;
- 4) метод коллективной экспертной оценки;
- 5) по соотношению цен на объекты недвижимости;
- 6) метод индивидуальной экспертной оценки;
- 7) по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости;
- 8) по коэффициенту эластичности спроса;
- 9) по значению скидки на торг.

Результаты исследования

Распределение количества объектов оценки по применению методов определения экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости представлено в табл. 1.

Результаты анализа применения различных формул расчета в методах определения экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости приведены в табл. 2.

Таблица 1. Применение методов определения экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости в 2015–2017 гг. (в исследуемой выборке)

Методы определения экономического устаревания	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
I. По соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства	4 (1,23)
II. Метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям	4 (1,23)
III. По соотношению стоимости объекта оценки, определенной сравнительным и (или) доходным подходом, к величине затрат на замещение объекта оценки с учетом физического износа и функционального устаревания	2 (0,61)
IV. Метод коллективной экспертной оценки	27 (8,28)
V. По соотношению цен на объекты недвижимости	5 (1,53)
VI. Метод индивидуальной экспертной оценки	4 (1,23)
VII. По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости	51 (15,64)
VIII. По коэффициенту эластичности спроса	1 (0,31)
IX. По значению скидки на торг	2 (0,61)
I + VI. По соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства и по методу индивидуальной экспертной оценки (совместно)	5 (1,53)
V + VII. По соотношению цен на объекты недвижимости и по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (совместно)	4 (1,23)
Экономическое устаревание принято равным нулю	217 (66,57)
ИТОГО	326 (100,00)

Источник: составлено авторами по отчетам об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства из Фонда данных государственной кадастровой оценки.

Таблица 2. Применение различных формул расчета в методах определения экономического устаревания (ЭУ) объектов недвижимости при оспаривании кадастровой стоимости в 2015–2017 гг. (в исследуемой выборке)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
I. По соотношению показателей смоделированных (на основа-	$\text{ЭУ} = 1 - \text{ПЗ} / \text{ПЗ}_{\text{Мед}}$ (1) где ПЗ – показатель смоделированных затрат, рассчитываемый по формуле:	4 (1,23)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
<p>нии данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства</p>	$ПЗ = [(1 - СП) \times K_y \times СЦ_{ЕОН} \times П_{зд} - СЦ_з \times П_{зу}] / (КИ_з \times ПЗ_{Мед}), \quad (2)$ <p>где СП – скидка на цену предложения; K_y – коэффициент стоимости улучшений на участке, учитывающий, что, помимо основного строения, на участке, как правило, присутствуют элементы благоустройства и озеленения, ограждения, подсобные строения, оцениваемые как самостоятельные объекты. Этот коэффициент также содержит величину предпринимательской прибыли, относимой на улучшения; $СЦ_{ЕОН}$ – средняя цена единого объекта недвижимости в районе, где расположен объект оценки, руб./кв. м; $П_{зд}$ – площадь зданий/помещений, кв. м; $СЦ_з$ – средняя цена земли в районе, где расположен объект оценки, включающая долю прибыли предпринимателя, относящуюся к участку, руб./кв. м; $П_{зу}$ – площадь земельного участка, кв. м; $КИ_з$ – коэффициент износа здания; $ПЗ_{Мед}$ – медианное значение показателей затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства</p>	
<p>II. Метод капитализации потери дохода, относящейся к внешним условиям</p>	$\text{ЭУ} = \text{Денежные потери по объекту оценки в год} / \text{СК}, \quad (3)$ <p>где СК – ставка капитализации для улучшений оцениваемого объекта. Метод предполагает сравнение доходов двух объектов, один из которых подвергается негативным факторам внешнего воздействия</p>	<p>1 (0,31)</p>
	$\text{ЭУ} = (СД_{\text{ЭУ}} - СД) / СД_{\text{ЭУ}}, \quad (4)$ <p>где $СД_{\text{ЭУ}}$ – ставка доходности при наличии экономического устаревания; СД – ставка доходности на сегменте рынка с отсутствием экономического устаревания</p>	<p>3 (0,92)</p>
<p>III. По соотношению стоимости объекта оценки, определенной сравнительным и (или) доходным подходом, к величине затрат на замещение объекта оценки с учетом физического износа и функционального устаревания</p>	$\text{ЭУ} = 1 - PC / C \times (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{ФУ}), \quad (5)$ <p>где PC – стоимость объекта оценки, определенная сравнительным и (или) доходным подходом; C – затраты на замещение объекта оценки; ФИ – физический износ объекта оценки; ФУ – функциональное устаревание объекта оценки</p>	<p>2 (0,61)</p>

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
IV. Метод коллективной экспертной оценки	1. Значение экономического устаревания взято из Справочника оценщика недвижимости «Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2011) [20], в котором содержатся результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами	17 (5,21)
	2. Значение экономического устаревания взято из статьи «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости» (авторы: Лейфер Л.А., Гришина М.Д.) [21] или из статьи «Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости» (автор: Лейфер Л.А.) [22], в которых содержатся результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами	7 (2,15)
	3. Значение экономического устаревания взято из статьи «Экспертная оценка индексов рынка недвижимости Новосибирской области в IV квартале 2012 г.» [23], в которой содержатся результаты обработки индивидуальных оценок, предложенных экспертами	1 (0,31)
	4. Для определения экономического устаревания было выделено несколько групп факторов, представленных ниже. 1-я группа. Факторы государственного регулирования рынка недвижимости: 1. Нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости. 2. Налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью. 3. Отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне. 2-я группа. Общеэкономическая ситуация: 4. Производство национального дохода. 5. Объем промышленного производства. 6. Занятость трудоспособного населения. 7. Ставки доходности финансовых активов. 8. Платежный баланс страны. 9. Состояние торгового баланса. 10. Притоки капитала. 11. Оттоки капитала. 12. Рост доходов населения. 13. Индекс потребительских цен. 3-я группа. Микроэкономическая ситуация: 14. Экономическое развитие региона. 15. Диверсификация занятости работоспособного населения.	2 (0,61)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
	<p>16. Экономические перспективы развития региона.</p> <p>17. Притоки капитала в регион.</p> <p>18. Оттоки капитала из региона.</p> <p>4-я группа. Социальное положение в регионе:</p> <p>19. Возможность межэтнических и военных столкновений.</p> <p>20. Отношение к частному капиталу.</p> <p>21. Отношение к иностранному капиталу.</p> <p>22. Устойчивость политики администрации региона.</p> <p>23. Уровень безработицы в регионе.</p> <p>24. Популярность проводимой администрацией региона политики.</p> <p>5-я группа. Природные условия региона:</p> <p>25. Экологическое положение в регионе.</p> <p>26. Наличие развитой инфраструктуры.</p> <p>Оценка факторов воздействия проведена экспертами на основании десятибалльной шкалы. Расчет коэффициента воздействия приводится из предположения о том, что максимально возможное воздействие фактора составляет 10 баллов, фактическое значение определяется как соотношение численного выражения значимости фактора и его максимального значения по десятибалльной шкале:</p> $K_i = \Phi_i / \Phi_{\max}, \quad (6)$ <p>где K_i – коэффициент влияния фактора; Φ_i – численная оценка i-го фактора; Φ_{\max} – максимальная численная оценка фактора (10 баллов).</p> <p>Поскольку не каждый фактор, по мнению экспертов, может оказывать свое влияние на стоимость объекта оценки, а величина экономического устаревания не может быть более 100 процентов, максимальное значение скидки на внешние условия (экономическое устаревание) определяется по формуле:</p> $C_{\max i} = 100 / n, \quad (7)$ <p>где $C_{\max i}$ – максимальное значение скидки на внешние условия (экономическое устаревание); n – количество факторов, участвующих в расчете экономического устаревания.</p> <p>На основании вышеизложенного формула для расчета экономического устаревания выглядит следующим образом:</p> $\text{ЭУ} = \sum_{i=1}^n (K_i \times C_{\max i}) \quad (8)$	

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
V. По соотношению цен на объекты недвижимости	<p>1. $\text{ЭУ} = 1 - \text{Ц}_{\text{КНМО}} / \text{Ц}_{\text{КНРМО}}$, (9)</p> <p>где $\text{Ц}_{\text{КНМО}}$ – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $\text{Ц}_{\text{КНРМО}}$ – средняя стоимость 1 кв. м коммерческой недвижимости в развитых муниципальных образованиях (муниципальных районах, городских округах) субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	1 (0,307)
	<p>2. $\text{ЭУ} = 1 - \text{Ц}_{\text{ИЖЗНП}} / \text{Ц}_{\text{ИЖЗС}}$, (10)</p> <p>где $\text{Ц}_{\text{ИЖЗНП}}$ – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; $\text{Ц}_{\text{ИЖЗС}}$ – средняя стоимость 1 кв. м объектов индивидуальной жилой застройки в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	1 (0,307)
	<p>3. $\text{ЭУ} = 1 - \text{Ц}_{\text{ОТНП}} / \text{Ц}_{\text{ОТС}}$, (11)</p> <p>где $\text{Ц}_{\text{ОТНП}}$ – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; $\text{Ц}_{\text{ОТС}}$ – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p> <p>Отношение $\text{Ц}_{\text{ОТНП}} / \text{Ц}_{\text{ОТС}}$ определено по Справочнику оценщика недвижимости-2016 «Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2016) [24]</p>	1 (0,307)
	<p>4. $\text{ЭУ} = 1 - \text{Ц}_{\text{ПСНП}} / \text{Ц}_{\text{ПСС}}$, (12)</p> <p>где $\text{Ц}_{\text{ПСНП}}$ – средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских объектов в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; $\text{Ц}_{\text{ПСС}}$ – средняя стоимость 1 кв. м производственно-складских объектов в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки.</p> <p>Отношение $\text{Ц}_{\text{ПСНП}} / \text{Ц}_{\text{ПСС}}$ определено по Справочнику оценщика недвижимости «Том III. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014) [25]</p>	1 (0,307)
	<p>5. $\text{ЭУ} = 1 - \text{Ц}_{\text{ОТЗТ}} / \text{Ц}_{\text{ОТСД}}$, (13)</p> <p>где $\text{Ц}_{\text{ОТЗТ}}$ – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных на закрытой</p>	1 (0,307)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
	<p>территории производственно-складского комплекса; $\Pi_{\text{отСД}}$ – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов со свободным доступом. Отношение $\Pi_{\text{отЗТ}} / \Pi_{\text{отСД}}$ определено по Справочнику оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014) [26]</p>	
	<p>1. $\text{ЭУ} = 1 - \prod_{i=1}^n (1 - \text{ЭУ}_i)$, (14) где ЭУ_i – экономическое устаревание в результате влияния i-го фактора; экономическое устаревание в результате влияния одного фактора – от 0 до 40%; n – количество факторов. Экономическое устаревание определялось оценщиком по следующим факторам: 1) число потенциальных покупателей; 2) доходность от использования данного имущества; 3) эластичность спроса</p>	<p>1 (0,31)</p>
<p>VI. Метод индивидуальной экспертной оценки</p>	<p>2. Экономическое устаревание определено с использованием экспертной шкалы, приведенной в работе «Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости», автор: канд. техн. наук Е.Е. Яскевич [27]: 1) Экономические условия способствуют использованию данного вида недвижимости с загруженностью 80–100%. Востребованность продукции (услуги) отрасли и стабильное положение ее на рынке в данном регионе. Экономическое устаревание в данном случае составляет 0–5%. 2) Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 50–80%. Востребованность продукции (услуги) отрасли. Экономическое устаревание в данном случае составляет 5–15%. 3) Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30–50%. Низкая востребованность. Экономическое устаревание в данном случае составляет 15–30%. 4) Экономические условия определяют использование данного вида недвижимости с загруженностью 30% и менее. Невозможность конкуренции в сложившихся условиях, резкое снижение объемов производственной деятельности. Экономическое устаревание в данном случае составляет 30–45%.</p>	<p>1 (0,31)</p>

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
	<p>5) Экономические условия, определяющие использование данного вида недвижимости, делают нецелесообразным, из-за изменившихся условий функционирования данной отрасли производства (услуг), эксплуатацию объекта без значительных капиталовложений или переориентации вида деятельности. Экономическое устаревание в данном случае составляет 45 и более процентов.</p> <p>3. Экономическое устаревание определено на основе экспертного мнения оценщика</p>	2 (0,61)
VII. По соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости	$1. \text{ЭУ} = 1 - (\text{СЗП}_Р / \text{СЗП}_{\text{СТ}}) \times (\text{СЗП}_{\text{ОТС}} / \text{СЗП}_{\text{СТ}}), \quad (15)$ <p>где $\text{СЗП}_Р$ – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $\text{СЗП}_{\text{СТ}}$ – средняя заработная плата в Российской Федерации; $\text{СЗП}_{\text{ОТС}}$ – средняя заработная плата в отрасли субъекта Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	8 (2,45)
	$2. \text{ЭУ} = 1 - (\text{СЗП}_Р / \text{СЗП}_{\text{СТ}}) \times (\text{СЗП}_{\text{ОТР}} / \text{СЗП}_{\text{СТ}}), \quad (16)$ <p>где $\text{СЗП}_Р$ – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $\text{СЗП}_{\text{СТ}}$ – средняя заработная плата в Российской Федерации; $\text{СЗП}_{\text{ОТР}}$ – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	1 (0,31)
	$3. \text{ЭУ} = 1 - (\text{СЗП}_Р / \text{СЗП}_{\text{ФО}}) \times (\text{СЗП}_{\text{ОТС}} / \text{СЗП}_{\text{ФО}}), \quad (17)$ <p>где $\text{СЗП}_Р$ – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $\text{СЗП}_{\text{ФО}}$ – средняя заработная плата в федеральном округе Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $\text{СЗП}_{\text{ОТС}}$ – средняя заработная плата в отрасли субъекта Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	8 (2,45)
	$4. \text{ЭУ} = 1 - (\text{СЗП}_{\text{МО}} / \text{СЗП}_{\text{СТ}}) \times (\text{СЗП}_{\text{ОТР}} / \text{СЗП}_{\text{СТ}}), \quad (18)$ <p>где $\text{СЗП}_{\text{МО}}$ – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $\text{СЗП}_{\text{СТ}}$ – средняя заработная плата в Российской Федерации; $\text{СЗП}_{\text{ОТР}}$ – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки</p>	6 (1,84)
	$5. \text{ЭУ} = 1 - \text{СЗП}_{\text{МО}} / \text{СЗП}_Р, \quad (19)$ <p>где $\text{СЗП}_{\text{МО}}$ – средняя заработная плата в муници-</p>	11 (3,37)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
	<p>пальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; СЗП_р – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	
	<p>6. $\text{ЭУ} = 1 - \text{СЗП}_р / \text{СЗП}_{\text{ФО}}$, (20) где СЗП_р – средняя заработная плата в субъекте Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; СЗП_{ФО} – средняя заработная плата в федеральном округе Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	1 (0,31)
	<p>7. $\text{ЭУ} = 1 - \text{СЗП}_{\text{МО}} / \text{СЗП}_с$, (21) где СЗП_{МО} – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; СЗП_с – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	10 (3,07)
	<p>8. $\text{ЭУ} = 1 - [(\text{ЧН}_{\text{НП}} / \text{ЧН}_с) \times \text{ВФ} + (\text{СЗП}_{\text{МО}} / \text{СЗП}_с) \times \text{ВФ}]$, (22) где ЧН_{НП} – численность населения в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; ЧН_с – численность населения в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; ВФ – вес фактора; СЗП_{МО} – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; СЗП_с – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p>	3 (0,92)
	<p>9. $\text{ЭУ} = 1 - [(\text{СЗП}_{\text{отНП}} / \text{СЗП}_{\text{отР}}) \times (\text{СЗП}_{\text{НП}} / \text{СЗП}_{\text{СТ}})]^{0,5}$, (23) где СЗП_{отНП} – средняя заработная плата в отрасли населенного пункта, к которой относится объект оценки; СЗП_{отР} – средняя заработная плата в отрасли Российской Федерации, к которой относится объект оценки; СЗП_{НП} – средняя заработная плата в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; СЗП_{СТ} – средняя заработная плата в Российской Федерации</p>	2 (0,61)
	<p>10. $\text{ЭУ} = 1 - \text{Р}_р / \text{Р}_м$, (24) где Р_р – рейтинг социально-экономического положения субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; Р_м – максимальный рейтинг социально-экономического положения субъектов Российской Федерации</p>	1 (0,31)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
VIII. По коэффициенту эластичности спроса	<p>Для определения экономического устаревания используется экспертная оценка, основанная на концепции эластичности спроса по цене:</p> $\text{ЭУ} = 1 - K_{\text{ЭЛ}}, \quad (25)$ <p>где $K_{\text{ЭЛ}}$ – коэффициент эластичности спроса, который определяется по таблице из статьи «Банковские залоги: неочевидные операционные риски» [28]</p>	1 (0,31)
IX. По значению скидки на торг	$\text{ЭУ} = \text{СТ}, \quad (26)$ <p>где СТ – скидка на торг</p>	2 (0,61)
I + VI. По соотношению показателей смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов к показателям затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости строительства и по методу индивидуальной экспертной оценки (совместно)	$\text{ЭУ} = (\text{ЭУ}_1 + \text{ЭУ}_2)/2, \quad (27)$ <p>где $\text{ЭУ}_1 = 1 - \text{ПЗ}/\text{ПЗ}_{\text{МЕД}}$ (пояснения к формуле приведены выше);</p> $\text{ЭУ}_2 = \sum_{i=1}^n \Phi_i, \quad (28)$ <p>где Φ_i – численная оценка i-го фактора; максимальная численная оценка фактора – 10 баллов (10%); n – количество факторов.</p> <p>Величина ЭУ_2 объекта недвижимости рассчитана на основе косвенных признаков проявления экономического устаревания (Источник методики: «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ», автор: канд. техн. наук Е.Е. Яскевич [29]).</p> <p>Косвенные признаки появления экономического устаревания:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Отсутствует новое строительство улучшений. 2) Не развит рынок сдачи в аренду аналогичных объектов. 3) Не развит рынок купли-продажи объектов недвижимости. 4) Велик валовой рентный мультипликатор (ВРМ) на рассматриваемом сегменте рынка. 5) Относительно низкая стоимость земельных участков. 6) Недозагрузка оцениваемого объекта недвижимости. 7) Рынок развит, но имеет место монополия при несовершенной конкуренции. 8) Рынок развит или находится в развитии, но имеет место отрицательная стоимость земельного участка при применении метода остатка 	5 (1,53)
V + VII. По соотношению цен на объекты недвижимости и по соотношению соци-	$1. \text{ЭУ} = 1 - \left[\frac{\text{СЗП}_{\text{МО}}}{\text{СЗП}_{\text{С}}} + \frac{\text{Ц}_{\text{ЖНП}}}{\text{Ц}_{\text{ЖС}}} \right] / 2, \quad (29)$ <p>где $\text{СЗП}_{\text{МО}}$ – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе,</p>	3 (0,92)

Метод определения экономического устаревания	Расчетные формулы и пояснения	Количество объектов оценки (в скобках – доля в процентах)
ально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости (совместно)	<p>городском округе), в котором расположен объект оценки; $СЗП_C$ – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $Ц_{ЖНП}$ – средняя стоимость 1 кв. м жилья в населенном пункте, в котором расположен объект оценки; $Ц_{ЖС}$ – средняя стоимость 1 кв. м жилья в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки</p> $2. ЭУ = 1 - [(СЗП_{МО} / СЗП_C) \times (Ц_{ОТВК} / Ц_{ОТКЛ})], \quad (30)$ <p>где $СЗП_{МО}$ – средняя заработная плата в муниципальном образовании (муниципальном районе, городском округе), в котором расположен объект оценки; $СЗП_C$ – средняя заработная плата в столице субъекта Российской Федерации, в котором расположен объект оценки; $Ц_{ОТВК}$ – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных внутри квартала; $Ц_{ОТКЛ}$ – средняя стоимость 1 кв. м офисно-торговых объектов, расположенных на красной линии. Отношение $Ц_{ОТВК} / Ц_{ОТКЛ}$ определено по Справочнику оценщика недвижимости «Том I. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под редакцией Лейфера Л. А.) [26]</p>	1 (0,31)
Экономическое устаревание принято равным нулю	$ЭУ = 0$	217 (66,57)

Источник: составлено авторами по отчетам об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства из Фонда данных государственной кадастровой оценки.

Анализ практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости показал, что при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости в 2015–2017 гг. экономическое устаревание у большинства объектов оценки (66,57%) в исследуемой выборке не выявлено, принято равным нулю.

По отношению к 109 объектам оценки оценщиками было обнаружено негативное влияние внешних факторов. Для указанных объектов недвижимости определялось экономическое устаревание с использованием различных методов.

Как видно из табл. 1, наибольшую долю (15,64%) составляют объекты оценки, экономическое устаревание которых было рассчитано по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости. При проведении работ по КООН в 2013–2016 гг. данный

метод также находится на первом месте по частоте применения [16]. Достаточно широкая распространенность метода определения экономического устаревания, в основе которого лежит сравнение социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости, связана с простотой применения, но его использование не всегда дает корректные результаты, и при наличии альтернативной возможности расчета экономического устаревания методами, основанными на рыночной информации, целесообразнее применять последние, а сопоставление различных социально-экономических показателей осуществлять лишь на этапе выявления наличия или отсутствия экономического устаревания.

На втором месте по частоте применения при оспаривании кадастровой стоимости в 2015–2017 гг. находится метод коллективной экспертной оценки. Экономическое устаревание 8,28% объектов оценки в исследуемой выборке определено указанным методом.

Достаточно редко в отчетах об оценке рыночной стоимости, на основании которых оспорены результаты определения кадастровой стоимости, встречаются методы V и I + VI (по 1,53% каждый), методы I, II, VI, V + VII (по 1,23% каждый), методы III и IX (по 0,61% каждый), метод VIII (0,31%).

Если посмотреть на результаты исследования, представленные в табл. 2, нельзя не обратить внимания на то, что самое большое разнообразие формул расчета экономического устаревания выявлено в группе VII (по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости). В основном в рамках указанной группы оценщики для определения экономического устаревания использовали такие социально-экономические показатели, как численность населения и заработная плата. На втором месте по разнообразию формул определения экономического устаревания находится группа V (по соотношению цен на объекты недвижимости), в которую вошли пять различных формул. Однако формулы данной группы схожи тем, что во всех них сопоставляются цены на объекты недвижимости, которые при прочих равных условиях отличаются только местоположением. Следует также отметить, что соотношения цен на объекты недвижимости оценщики определяли либо самостоятельно на основе собранной рыночной информации, либо использовали уже готовые результаты исследований, представленные в справочниках оценщика недвижимости.

Группа VII (по соотношению социально-экономических показателей местоположения объектов недвижимости), как можно заключить из табл. 1, находится на первом месте по частоте применения среди остальных групп, и в то же время следует отметить, что, как видно из табл. 2, где приведены конкретные формулы и способы определения экономического устаревания, наиболее часто оценщики при оспаривании кадастровой стоимости использовали значение экономического устаревания, содержащееся в одном из справочников оценщика недвижимости [20]. В указанном справочнике в качестве экономического устаревания рассматривается падение цен на рынке недвижимости, связанное с кризисом. Величина такого снижения цен, в свою очередь, была определена методом коллективной экспертной оценки.

Таблица 3. Изменение рыночной стоимости объектов недвижимости при определении экономического устаревания с использованием различных формул

Формула	Место расположения объекта	Площадь, кв. м	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Комментарии ¹
Здание торгового центра, кадастровый номер 69:23:0151001:334					
IV.1	Тверская область, Оленинский район, Мостовское сельское поселение, пос. Мирный, ул. Юбилейная, д. 7	762,8	40	7 379 000	Данные отчета об оценке рыночной стоимости (№ 430-01/15 от 24.01.2017 г.)
VII.1 (15)			51	5 944 000	Меньше на 19 процентов по сравнению с формулой IV.1
					Больше на 26 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Больше на 71 процент по сравнению с формулой VII.4 (18)
					Меньше на 17 процентов по сравнению с формулой VII.5 (19)
VII.3 (17)	61	4 715 000	Меньше на 6 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)		
			Меньше на 36 процентов по сравнению с формулой IV.1		
			Меньше на 21 процент по сравнению с формулой VII.1 (15)		
			Больше на 35 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18)		
VII.4 (18)	71	3 485 000	Меньше на 34 процента по сравнению с формулой VII.5 (19)		
			Меньше на 26 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)		
			Меньше на 53 процента по сравнению с формулой IV.1		
			Меньше на 41 процент по сравнению с формулой VII.1 (15)		
VII.5 (19)	42	7 174 000	Меньше на 26 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17)		
			Меньше на 51 процент по сравнению с формулой VII.5 (19)		
			Меньше на 45 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)		
			Меньше на 3 процента по сравнению с формулой IV.1		
					Больше на 21 процент по сравнению с формулой VII.1 (15)
					Больше на 52 процента по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Больше на 106 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18)

Формула	Место расположения объекта	Площадь, кв. м	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Комментарии ¹
VII.7 (21)			49	6 354 000	Больше на 13 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
					Меньше на 14 процентов по сравнению с формулой IV.1
					Больше на 7 процентов по сравнению с формулой VII.1 (15)
					Больше на 35 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Больше на 82 процента по сравнению с формулой VII.4 (18)
Здание магазина, кадастровый номер 45:26:050210:184					
IV.2	Курганская область, г. Шадринск, ул. Проектная, д. 12	270,7	25,4	2 550 100	Данные отчета об оценке рыночной стоимости (№ 101/2016 от 01.11.2016 г.)
VII.1 (15)			66	1 169 400	Меньше на 54 процента по сравнению с формулой IV.2
					Больше на 40 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Больше на 4 процента по сравнению с формулой VII.4 (18)
					Меньше на 65 процентов по сравнению с формулой VII.5 (19)
VII.3 (17)	76	835 300	Меньше на 57 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)		
			Меньше на 67 процентов по сравнению с формулой IV.2		
			Меньше на 29 процентов по сравнению с формулой VII.1 (15)		
			Меньше на 26 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18)		
			Меньше на 75 процентов по сравнению с формулой VII.5 (19)		
VII.4 (18)	67	1 127 600	Меньше на 69 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)		
			Меньше на 56 процентов по сравнению с формулой IV.2		
			Меньше на 4 процента по сравнению с формулой VII.1 (15)		
			Больше на 35 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17)		
					Меньше на 67 процентов по сравнению с формулой VII.5 (19)

Формула	Место расположения объекта	Площадь, кв. м	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Комментарии ¹
					Меньше на 58 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
VII.5 (19)			1	3 382 900	Больше на 33 процента по сравнению с формулой IV.2 Больше на 189 процентов по сравнению с формулой VII.1 (15) Больше на 305 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17) Больше на 200 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18) Больше на 25 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
VII.7 (21)			21	2 714 700	Больше на 6 процентов по сравнению с формулой IV.2 Больше на 132 процента по сравнению с формулой VII.1 (15) Больше на 225 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17) Больше на 141 процент по сравнению с формулой VII.4 (18) Меньше на 20 процентов по сравнению с формулой VII.5 (19)
Здание магазина, кадастровый номер 45:18:030303:812					
IV.2			25,4	1 804 200	Данные отчета об оценке рыночной стоимости (№ 37/2016 от 22.06.2016 г.)
VII.1 (15)	Курганская область, Целинный район, село Половинное, ул. Советская, д. 58	535,6	73	653 000	Меньше на 64 процента по сравнению с формулой IV.2 Больше на 29 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17) Больше на 80 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18)
					Меньше на 53 процента по сравнению с формулой VII.5 (19) Меньше на 45 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
VII.3 (17)					Меньше на 72 процента по сравнению с формулой IV.2 Меньше на 22 процента по сравнению с формулой VII.1 (15) Больше на 40 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18) Меньше на 63 процента по сравнению с формулой VII.5 (19)

Формула	Место расположения объекта	Площадь, кв. м	Экономическое устаревание, %	Рыночная стоимость (в рамках затратного подхода), руб.	Комментарии ¹
VII.4 (18)			85	362 800	Меньше на 57 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
					Меньше на 80 процентов по сравнению с формулой IV.2
					Меньше на 44 процента по сравнению с формулой VII.1 (15)
					Меньше на 29 процентов по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Меньше на 74 процента по сравнению с формулой VII.5 (19)
VII.5 (19)			43	1 378 500	Меньше на 69 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
					Меньше на 24 процента по сравнению с формулой IV.2
					Больше на 111 процентов по сравнению с формулой VII.1 (15)
					Больше на 171 процент по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Больше на 280 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18)
VII.7 (21)			51	1 185 100	Больше на 16 процентов по сравнению с формулой VII.7 (21)
					Меньше на 34 процента по сравнению с формулой IV.2
					Больше на 81 процент по сравнению с формулой VII.1 (15)
					Больше на 133 процента по сравнению с формулой VII.3 (17)
					Больше на 227 процентов по сравнению с формулой VII.4 (18)
					Меньше на 14 процентов по сравнению с формулой VII.5 (19)

Примечание. ¹ Для определения, на сколько процентов полученный результат больше того, с которым ведется сравнение, разница этих чисел делилась на меньшее число и умножалась на 100. Для определения, на сколько процентов число меньше сравниваемого, разница этих чисел делилась на большее число и умножалась на 100.

Источник: отчеты об оценке рыночной стоимости объектов капитального строительства из Фонда данных государственной кадастровой оценки и расчеты авторов.

Имеет смысл особо подчеркнуть, что такой наиболее прямой метод определения экономического устаревания, как метод, в котором сравниваются показатели смоделированных (на основании данных о продажах) затрат на создание новых объектов и показатели затрат на строительство новых объектов согласно справочникам укрупненных показателей стоимости

строительства, при оспаривании кадастровой стоимости в 2015–2017 гг. (в исследуемой выборке) использовался так же редко, как и при проведении работ по КООН в 2013–2016 гг. А при проведении работ по КООН в 2010–2012 гг. данный метод совсем не использовался. Таким образом, при оспаривании кадастровой стоимости оценщики столкнулись с теми же затруднениями в корректном определении экономического устаревания, что и оценщики, выполнявшие работы по КООН, о чем свидетельствует очень редкое применение таких методов расчета экономического устаревания, в которых необходимо использовать рыночную информацию, а именно: цены сделок и (или) предложений (купля-продажа, аренда) с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, но дающие наиболее достоверные результаты.

Представляется целесообразным проанализировать результаты расчетов экономического устаревания с использованием различных формул.

Для сравнительного анализа выберем формулы методов IV и VII (формулы IV.1¹, IV.2, VII.1 (15), VII.3 (17), VII.4 (18), VII.5 (19), VII.7 (21)), которые, как видно из табл. 2, наиболее часто применялись при оспаривании кадастровой стоимости в 2015–2017 гг. (в исследуемой выборке).

В табл. 3 представлено сравнение значений рыночной стоимости (в рамках затратного подхода), полученных при использовании различных формул определения экономического устаревания.

Заключение

При выполнении работ по оценке рыночной стоимости ОКС для ее использования в качестве кадастровой стоимости (при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости) оценщик имеет возможность получить полный объем необходимой информации об объекте оценки, более тщательно изучить и учесть в расчетах все особенности оцениваемого объекта, нежели при проведении работ по КООН. Кроме того, как правило, в рамках государственной кадастровой оценки осмотр объекта оценки не осуществляется, в то время как при оспаривании кадастровой стоимости оценщик или его представитель практически всегда проводит обследование и фотофиксацию объекта оценки. Несмотря на то, что процедура определения рыночной стоимости ОКС в целях оспаривания кадастровой стоимости имеет описанные выше явные преимущества для максимального учета индивидуальных характеристик объекта оценки и для выявления факторов его экономического устаревания, оценщику в рамках данной процедуры так же сложно точно количественно измерить экономическое устаревание объекта оценки, как и при проведении работ по КООН, поскольку независимо от вида определяемой стоимости (кадастровая или рыночная) оценщики, как правило, находятся в равном положении с точки

¹ Здесь и далее римскими цифрами обозначен номер метода, арабскими – номер формулы модификации этого метода.

зрения отсутствия достаточного объема рыночной информации, необходимой для корректного определения экономического устаревания, особенно в том случае, когда рынок объекта оценки характеризуется слабой активностью.

Таким образом, проведенный анализ практики применения методов расчета экономического устаревания объектов недвижимости при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости показал их большое разнообразие.

Нередкое отсутствие достаточно полного объема необходимой рыночной информации затрудняет применение таких методов расчета экономического устаревания, которые способны дать наиболее корректные результаты. А результаты расчетов с использованием иных формул (даже в рамках одной группы методов), как видно из табл. 3, могут значимо отличаться.

В целях формирования единого подхода к определению экономического устаревания необходимо разработать методические рекомендации по применению методов расчета экономического устаревания при выполнении работ по оценке рыночной стоимости ОКС для ее использования в качестве кадастровой стоимости.

Литература

1. *Налогообложение* недвижимости по кадастровой стоимости. URL: <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuch2016/> (дата обращения: 25.03.2019).
2. *О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц»* : Федеральный закон от 4 октября 2014 года № 284-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/ (дата обращения: 25.03.2019).
3. *Волович Н.В.* Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 1. С. 30–38.
4. *Грибовский С.В., Иголкин М.В.* К проекту закона о кадастровой оценке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 11. С. 6–12.
5. *Каминский А.В.* Кадастровая оценка: сотрудничать нельзя противостоять! // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 2. С. 6–23.
6. *Коростелев С.П.* Устойчивое развитие территорий и налогообложение недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2017. № 5. С. 32–39.
7. *Об оценочной деятельности в Российской Федерации* : Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 25.03.2019).
8. *Об утверждении Порядка создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости и признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 22 февраля 2011 года № 69 «Об утверждении Типовых требований к порядку создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости»* : приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 4 мая 2012 года № 263. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_130804/ (дата обращения: 25.03.2019).
9. *Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в комиссиях при территориальных органах Росреестра.* URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy->

stoimosti-/informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrovoy-/ (дата обращения: 25.03.2019).

10. *Баринов Н.П.* Некоторые нерешенные вопросы оценки рыночной стоимости для целей внесения ее в государственный кадастр недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11. С. 21–29.

11. *Ильин М.О.* Оценка объектов капитального строительства для целей оспаривания // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 6. С. 85–93.

12. *Карцев П.В.* Рекомендации по подготовке отчетов об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости для ее использования в качестве кадастровой стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 4. С. 6–17.

13. *Кольнова М.В.* Кадастровая стоимость ОКС – вопросы и пути решения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. № 9. С. 68–81.

14. *Степаненко В.Г., Севостьянов А.В.* Анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости земель населенных пунктов на примере Новгородской области // Современные аспекты решения актуальных проблем природопользования : сб. науч. тр. студентов ГУЗ. М. : ГУЗ, 2018. С. 234–238.

15. *Федотова М.А., Григорьев В.В.* Кадастровая стоимость: 8 проблем оспаривания кадастровой стоимости и 8 мероприятий для их решения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 11. С. 40–45.

16. *Пылаева А.В., Кольченко О.В.* Практика применения методов расчета экономического устаревания в определении кадастровой стоимости недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. № 11. С. 34–47.

17. *Фонд данных государственной кадастровой оценки.* URL: http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=219749 (дата обращения: 25.03.2019).

18. *Фонд данных государственной кадастровой оценки.* URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=185358 (дата обращения: 25.03.2019).

19. *Фонд данных государственной кадастровой оценки.* URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=113732 (дата обращения: 25.03.2019).

20. *Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты* : Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2011.

21. *Лейфер Л.А., Гришина М.Д.* Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости. URL: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf> (дата обращения: 25.03.2019).

22. *Лейфер Л.А.* Коллективные экспертные оценки параметров рынка недвижимости // Регистр оценщиков. 2011. № 4. С. 7–13.

23. *Экспертная оценка индексов рынка недвижимости Новосибирской области в IV квартале 2012 г.* URL: <http://www.okexpert.ru/upload/iblock/6fd/6fd4df751f4a0733e1b01032dae29004.pdf> (дата обращения: 25.03.2019).

24. *Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов* : Справочник оценщика недвижимости-2016 / под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2016.

25. *Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков* : Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014.

26. *Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода* : Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера. Нижний Новгород, 2014.

27. *Яскевич Е.Е.* Методика оценки влияния внешних износ, сервитутов и арендных договоров на стоимость объектов недвижимости. URL: <https://срса.ru/Methods/005/> (дата обращения: 25.03.2019).

28. *Слуцкий А.А., Слуцкий А.А.* Банковские залоги: неочевидные операционные риски // Банковское кредитование. 2007. № 6. С. 96–115.

29. Яскевич Е.Е. Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ. URL: <https://cpcpa.ru/Publications/016/> (дата обращения: 25.03.2019).

The Application of Methods for Calculating Economic Obsolescence in Contesting the Results of Determining the Cadastral Value

Vestnik Tomskogo gosudarstvennogo universiteta. Ekonomika – Tomsk State University Journal of Economics. 2019. 48. pp. 166–190.

DOI: 10.17223/19988648/48/12

Nikolay I. Ivanov, State University of Land Use Planning (Moscow, Russian Federation). E-mail: nickibut@yandex.ru

Anatoliy V. Sevostyanov, State University of Land Use Planning (Moscow, Russian Federation). E-mail: sevav39@mail.ru

Alena V. Pylaeva, Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering (Nizhny Novgorod, Russian Federation). E-mail: alena.pylaeva@gmail.com

Olga V. Kol'chenko, Gruppa Kompleksnykh Resheniy Ltd. (Nizhny Novgorod, Russian Federation). E-mail: kolchenko_olga1986@mail.ru

Keywords: market value of capital construction objects, cadastral value, contesting cadastral value, cost approach, economic obsolescence of real estate.

The article discusses the application of methods for calculating the economic obsolescence of real estate in contesting the results of determining the cadastral value of real estate in the Russian Federation in 2015–2017. The evidence basis of the research is 348 reports on the market value assessment from the State Cadastral Valuation Data Fund. These reports contain information about 425 real estate objects in 39 regions of the Russian Federation. The conclusion is made about the need to develop recommendations for determining the economic obsolescence of real estate in contesting the results of determining the cadastral value.

References

1. Nalog.ru. (2016) *Nalogooblozhenie nedvizhimosti po kadaastrovoy stoimosti* [Taxation of Real Estate by Cadastral Value]. [Online] Available from: <https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuch2016/>. (Accessed: 25.03.2019).

2. Consultant.ru. (2014) *On Amendments to Articles 12 and 85 of the First and Second Parts of the Tax Code of the Russian Federation and the Recognition of the Law of the Russian Federation "On Property Taxes of Individuals" as Invalid: Federal Law No. 284-FZ of October 4, 2014*. [Online] Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_169428/. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).

3. Volovich, N.V. (2016) Cadastral Valuation of Real Estate: Deadlock or New Prospects. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation*. 1. pp. 30–38. (In Russian).

4. Gribovskiy, S.V. & Igolkin, M.V. (2015) To Law Project on Cadastre Estimation. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation*. 11. pp. 6–12. (In Russian).

5. Kaminskiy, A.V. (2016) State Mass Appraisal: Collaborate Cannot Resist. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation*. 2. pp. 6–23. (In Russian).

6. Korostelev, S.P. (2017) Sustainable Development of Territories and Taxation of the Real Estate. *Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel'*. 5. pp. 32–39. (In Russian).

7. Consultant.ru. (1998) *On Valuation Activities in the Russian Federation: Federal Law No. 135-FZ of July 29, 1998*. [Online] Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).

8. Consultant.ru. (2012) *On Approval of the Procedure for the Establishment and Operation of a Dispute Resolution Commission on the Results of Determining the Cadastral Value and on the Invalidation of Order No. 69 of the Ministry of Economic Development of February 22, 2011, "On Approval of the Model Requirements for the Procedure for the Establishment and Operation of a Dispute Resolution Commission on the Results of Determining the Cadastral Value": Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 263 of May 4, 2012.* [Online] Available from: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_130804/. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).
9. Rosreestr.ru. (2019) *Generalized Information on the Settlement of Disputes on the Results of Determining the Cadastral Value in Commissions at the Territorial Bodies of Russia's Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography.* [Online] Available from: <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-stoimosti-informatsiya-o-deyatelnosti-komissiy-po-rassmotreniyu-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadastrvoy-/>. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).
10. Barinov, N.P. (2017) Some Unresolved Issues of Valuation for the Purposes of Entry in the State Cadastre of Real Estate. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation.* 11. pp. 21–29. (In Russian).
11. Il'in, M.O. (2016) The Appraisal of Capital Construction Objects (Real Estate Objects Excluding Land Value) Within Assessed Value Contesting. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation.* 6. pp. 85–93. (In Russian).
12. Kartsev, P.V. (2015) Guidance Notes on the Preparation of Valuation Reports for Assessment Appeals Purpose. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation.* 4. pp. 6–17. (In Russian).
13. Kol'nova, M.V. (2016) Cadastral Value of Capital Construction - Questions and Solutions. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation.* 9. pp. 68–81. (In Russian).
14. Stepanenko, V.G. & Sevost'yanov, A.V. (2018) Analiz rezul'tatov osparivaniya kadastrvoy stoimosti zemel' naselennykh punktov na primere Novgorodskoy oblasti [Analysis of the Results of the Contest of the Cadastral Value of Land of Settlements on the Example of Novgorod Oblast]. In: *Sovremennyye aspekty resheniya aktual'nykh problem prirodopol'zovaniya* [Modern Aspects of Solving Urgent Problems of Environmental Management]. Moscow: State University of Land Use Planning. pp. 234–238.
15. Fedotova, M.A. & Grigor'ev, V.V. (2014) Cadastral Value: 8 Problems of Its Challenging and 8 Activities to Address These Problems. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation.* 11. pp. 40–45. (In Russian).
16. Pylaeva, A.V. & Kol'chenko, O.V. (2017) Practices of Application of Methods of Calculation of Economic Reasoning in Definition of Cadastral Value of Real Estate. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii – Property Relations in the Russian Federation.* 11. pp. 34–47. (In Russian).
17. Rosreestr.ru. (2017) *Report No. 430-01/15.* [Online] Available from: http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=219749. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).
18. Rosreestr.ru. (2016) *Report No. 101/2016.* [Online] Available from: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=185358. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).
19. Rosreestr.ru. (2016) *Report No. 37/2016.* [Online] Available from: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=113732. (Accessed: 25.03.2019). (In Russian).
20. Leyfer, L.A. (ed.) (2011) *Kharakteristiki rynka. Prognozy. Popravochnyye koeffitsienty: Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti* [Market Characteristics. Forecasts. Correction

Factors: Real Estate Appraiser's Reference Book]. Nizhniy Novgorod: Privolzhskiy tsentr finansovogo konsaltinga i otsenki.

21. Leyfer, L.A. & Grishina, M.D. (2010) *Kollektivnye ekspertnye otsenki kharakteristik rynka nedvizhimosti* [Collective Expert Assessments of the Characteristics of the Real Estate Market]. [Online] Available from: <http://www.labrate.ru/leifer/real-estate-market-research-for-appraisers-2010-1.pdf>. (Accessed: 25.03.2019).

22. Leyfer, L.A. (2011) *Kollektivnye ekspertnye otsenki parametrov rynka nedvizhimosti* [Collective Expert Assessments of the Parameters of the Real Estate Market]. *Registr otsenshchikov*. 4. pp. 7–13.

23. Okexpert.ru. (2012) *Ekspertnaya otsenka indeksov rynka nedvizhimosti Novosibirskoy oblasti v IV kvartale 2012 g.* [Expert Evaluation of Real Estate Market Indices in Novosibirsk Oblast in the IV Quarter of 2012]. [Online] Available from: <http://www.okexpert.ru/upload/iblock/6fd/6fd4df751f4a0733e1b01032dae29004.pdf>. (Accessed: 25.03.2019).

24. Leyfer, L.A. (ed.) (2016) *Ofisno-torgovaya nedvizhimost' i skhodnye tipy ob'ektov: Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti-2016* [Office and Retail Real Estate and Similar Types of Objects: Handbook of Real Estate Appraiser-2016]. Nizhniy Novgorod: Privolzhskiy tsentr finansovogo konsaltinga i otsenki.

25. Leyfer, L.A. (ed.) (2014) *Korrektiruyushchie koeffitsienty dlya otsenki zemel'nykh uchastkov: Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti* [Correction Factors for the Valuation of Land: Handbook of Real Estate Appraiser]. Nizhniy Novgorod: Privolzhskiy tsentr finansovogo konsaltinga i otsenki.

26. Leyfer, L.A. (ed.) (2014) *Korrektiruyushchie koeffitsienty dlya sravnitel'nogo podkhoda: Spravochnik otsenshchika nedvizhimosti* [Correction Factors for the Comparative Approach: Handbook of Real Estate Appraiser]. Nizhniy Novgorod: Privolzhskiy tsentr finansovogo konsaltinga i otsenki.

27. Yaskevich, E.E. (2005) *Metodika otsenki vliyaniya vneshnikh iznosov, servitutov i arendnykh dogovorov na stoimost' ob'ektov nedvizhimosti* [Methodology for Assessing the Impact of External Depreciation, Easements and Leases on the Value of Real Estate]. [Online] Available from: <https://cpcpa.ru/Methodics/005/>. (Accessed: 25.03.2019).

28. Slutskiy, A.A. & Slutskiy, A.A. (2007) *Bankovskie zalogi: neochevidnye operatsionnye riski* [Bank Pledges: Non-Obvious Operational Risks]. *Bankovskoe kreditovanie*. 6. pp. 96–115.

29. Yaskevich, E.E. (2004) *Monitoring № 1 pribyli predprinimatelya i vneshnego iznosa dlya ob'ektov nedvizhimosti na territorii RF* [Monitoring No. 1 of the Entrepreneur's Profit and External Depreciation for Real Estate in the Russian Federation]. [Online] Available from: <https://cpcpa.ru/Publications/016/>. (Accessed: 25.03.2019).