

А. В. Филатова², С. И. Галунин²✉

Проблемы оценки имущественного комплекса в системе кадастровой оценки недвижимости

²Филиал ФГБОУ ВО «Самарский государственный технический университет»,
г. Белебей, Российская Федерация
e-mail: Svatoslav070305@mail.ru

Аннотация. В статье разобраны методологические проблемы определения стоимости имущественного комплекса, проанализированы основные подходы для его анализа. Выявлены недостатки современной кадастровой системы, а также представлены обоснованные пути для их устранения.

Ключевые слова: Кадастровая оценка, имущественный комплекс, рыночная стоимость

A. V. Filatova², S. I. Galunin²✉

Problems of Property Complex Valuation in the Real Estate Cadastral Valuation System

²Branch of Samara State Technical University, Belebey, Russian Federation
e-mail: Svatoslav070305@mail.ru

Abstract. The article examines methodological problems in determining the value of a property complex, analyzes the main approaches to its valuation, identifies shortcomings of the modern cadastral system, and presents justified solutions to address them.

Keywords: Cadastral valuation, property complex, market value

Введение

Современная экономика дает представление об экономическом комплексе как о наборе объектов, обладающих экономической ценностью. Гражданский кодекс РФ признает имущественный комплекс предприятием как объектом прав, используемым для осуществления предпринимательской деятельности [1]. Данное положение приравнивает действующий комплекс к недвижимости, что устанавливает для него особый правовой режим. Его сущность заключается в том, что предприятие рассматривается как единый актив, который генерирует доход. Стоимость актива зависит не от отдельно взятых компонентов, а рассчитывается с учетом работы целой системы, обеспечивающей экономическую деятельность.

Состав имущественного комплекса можно представить в виде 5 компонентов:

- объекты недвижимости – здания гражданского и административного пользования, земельные участки, цеха заводов, склады;
- движимое имущество – легковые и грузовые автомобили, компьютеры, мебель, инструменты, станки;

- нематериальные активы – патенты научных изобретений, товарные знаки компаний, лицензии на торговлю и производство товаров;
- оборотные активы – готовая продукция, материалы и сырье;
- финансовые активы и права требования – ценные бумаги, доли в других компаниях, криптовалюта, права по договорам аренды, подряда.

Изобилие элементов в составе имущественного комплекса вызывает трудности при оценке активов. Проблема заключается в том, цена отдельных частей не будет равна цене всего предприятия. Это связано с синергетическим эффектом. Это понятие означает, что стоимость комплекса как целого объекта значительно выше арифметической суммы всех его компонентов по отдельности. Эта разница возникает из-за того, что компания имеет слаженную команду специалистов, постоянных потребителей, а также, зачастую, положительную репутацию и узнаваемость бренда благодаря налаженным связям с клиентами, поставщиками. Поэтому стоимость предприятия будет значительно выше, так как покупатель доплачивает за готовый, работающий инструмент для получения прибыли. Это является главным противоречием при кадастровой оценке собственности, при которой необходимо по отдельности оценивать активы, не учитывая их связь между друг другом. Далее приведем сравнение основных подходов к оценке имущественного комплекса, учитывающих специфику определения стоимости активов (табл. 1).

Таблица 1

Сравнение подходов оценки имущественного комплекса

Критерий	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Сущность подхода	Определение стоимости на основе ожидаемых будущих выгод (доходов), которые способны генерировать комплекс.	Определение стоимости как суммы затрат на воссоздание аналогичного комплекса с учетом его износа.	Определение стоимости на основе анализа цен сделок с аналогичными объектами на рынке.
Учет синергетического эффекта	Прямой учет. Является основным, так как стоимость напрямую определяется способностью генерировать доход, что является следствием синергии.	Не учитывает. Оценивает активы по отдельности. Стоимость гудвилла и синергии может быть выявлена только косвенно, как разница между стоимостью бизнеса и стоимостью чистых активов.	Косвенный учет. Если на рынке есть сделки с аналогичными комплексами, цена таких сделок уже включает синергию.

Критерий	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход
Применимость для оценки действующего предприятия	Наиболее предпочтителен. Наиболее точно отражает инвестиционную привлекательность и стоимость комплекса как единого целого	Ограниченная. Дает "нижнюю границу" стоимости. Может быть полезен для новых предприятий или в случаях, когда доходность нестабильна.	Затруднена. Из-за уникальности многих имущественных комплексов найти абсолютно сопоставимые аналоги практически невозможно.
Использование в кадастровой оценке	Практически не применяется для массовой оценки из-за трудоемкости и необходимости индивидуального прогнозирования для каждого объекта.	Основной подход для оценки зданий и сооружений. Стоимость определяется как стоимость воспроизводства за вычетом износа	Основной подход для оценки земельных участков. Стоимость определяется на основе анализа цен сделок с аналогичными участками.
Преимущество	Отражает инвестиционную мотивацию покупателя и будущий потенциал.	Объективен, основан на реальных затратах или рыночных ценах на аналогичные активы	Опирается на реальные рыночные данные.
Недостаток	Высокая субъективность прогнозов (ставка дисконта, темпы роста).	Не отражает рыночную конъюнктуру и генерируемую доходность, недооценивает действующее предприятие.	Низкая достоверность из-за недостатка релевантных аналогов для уникальных комплексов.

По итогам сравнения наиболее точным при оценке имущественного комплекса является доходный подход, так как он, в отличие от других, учитывает синергетический эффект. Но при кадастровой оценке также задействуются затратный и сравнительный подходы, которые не учитывают связь между компонентами предприятия. Это утверждение свидетельствует о несовершенстве современных методов оценки активов. Для понимания проблемы проведем анализ основных принципов кадастровой оценки.

Проанализируем проблему, опираясь на действующее законодательство. Согласно Федеральному закону № 269-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», определение кадастровой стоимости проводится для всех объектов недвижимости по одной методике [2]. В этом документе также указано, что единый недвижимый комплекс описывается суммой стоимостей объектов недвижимости. Эти факты свидетельствуют о том, что законодательство при оценке предприятий учитывает синергетический эффект, но с некоторыми оговорками. Во-первых, расчет стоимости проводится системно по усредненным статистическим данным, а уникальность предприятия не учитывается. Во-вторых, не все объекты зарегистрированы как единый неимущественный комплекс, что позволяет оценивать их по общим правилам, без учета синергетического эффекта.

Несовершенство кадастровой системы оценки приводит к следующим проблемам:

- несправедливая конкуренция – налоги у компаний с различным доходом могут быть одинаковыми;
- оценка активов вместо бизнеса – учитывается лишь стоимость инструментов компании, а не их эффективность.

Для устранения недостатков системы оценки стоимости предприятий предлагаются следующие пути решения:

- установить для категории «имущественный комплекс» особый порядок оценки. Он должен учитывать синергетический эффект и реальные доходы бизнеса;
- разработать систему поправочных коэффициентов оценки. Она должна быть основана на финансовом положении предприятия, уровне экономического износа активов, а также показателях рентабельности в определенной области.
- добавить упрощенную систему изменения кадастровой стоимости предприятия. Владельцу компании достаточно будет предъявить соответствующую документацию о низкой рентабельности активов [3].

Методы и материалы

Для реализации путей решения проблемы предлагается ввести такое понятие, как поправочный коэффициент рентабельности активов (*Крен*). Он будет рассчитываться по следующей формуле:

$$Крен = Pф / Pн,$$

где *Pф* – фактическая рентабельность предприятия, %; *Pн* – нормативная рентабельность предприятия согласно данным Федеральной налоговой службы России [4], %.

Результаты

Продemonстрируем работу коэффициента на примере изменения налоговой нагрузки году для различных сфер деятельности (табл. 2):

Таблица 2

Налоговая нагрузка предприятия до и после применения поправочного коэффициента рентабельности активов (*Крен*)

Сфера	Фактическая рентабельность (<i>Pф</i>), %	Нормативная рентабельность (<i>Pн</i>), %	Поправочный коэффициент	Текущая налоговая нагрузка, %	Итоговая налоговая нагрузка, %
Производство компьютеров, электронных и оптических изделий	12	19,45	0,62	16,76	10,39

Окончание табл. 2

Сфера	Фактическая рентабельность ($Pф$), %	Нормативная рентабельность ($Pн$), %	Поправочный коэффициент	Текущая налоговая нагрузка, %	Итоговая налоговая нагрузка, %
Сбор и обработка сточных вод	6	8,62	0,70	10,82	7,57
Научные исследования и разработки	4	4,52	0,88	14,61	12,86

Расчет итоговой налоговой нагрузки проводился по данным за 2023 год. Значения нормативной рентабельности были получены из Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС) [5]. Полученные результаты представлены в виде гистограммы (рис. 1.):

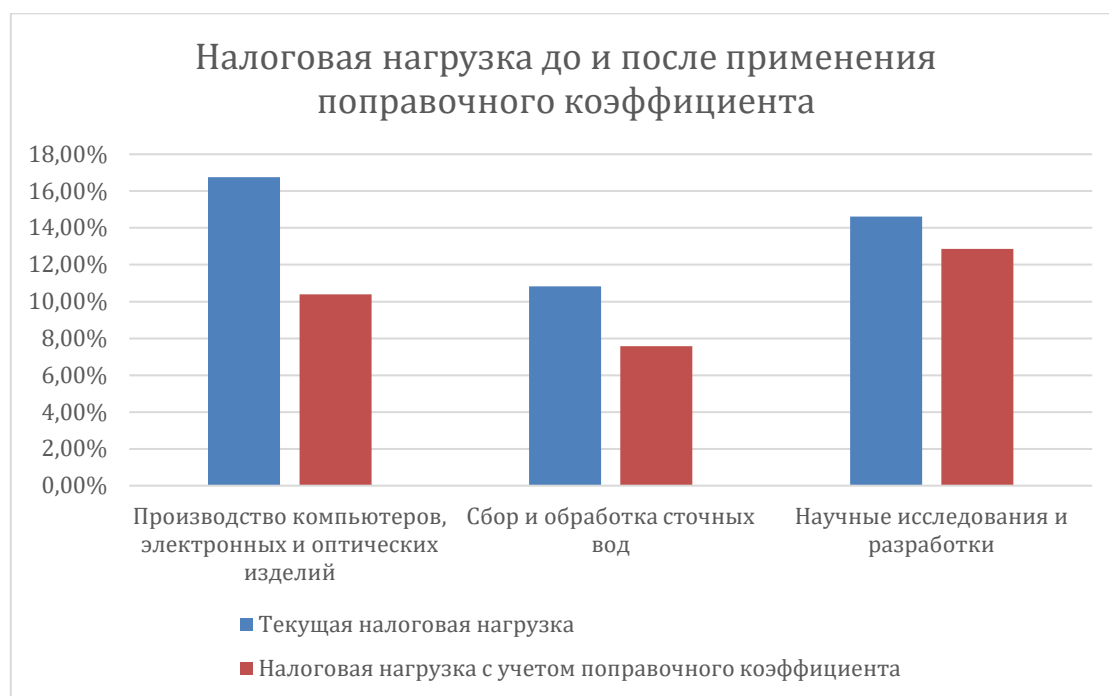


Рис. 1. Гистограмма изменения налоговой нагрузки за счет применения поправочного коэффициента

Сравнение значений налоговой нагрузки до и после применения поправочного коэффициента демонстрирует существенное уменьшение показателей для предприятия с низкой рентабельностью, и незначительное уменьшение для того, чьи показатели приближены к нормативным.

Обсуждение

Полученные результаты исследования подтвердили ожидания, ведь предложенная идея с пересчетом оценочной стоимости предприятия с помощью попра-

вочного коэффициента рентабельности активов должна повлиять непосредственно на предприятия, чьи показатели рентабельности значительно отличаются от нормативных.

Заключение

Таким образом, внедрение предложенных путей решения для устранения недостатков оценочной системы стоимости предприятий позволят сэкономить финансы компаниям с низким уровнем дохода. Это выгодно для всех участников экономических отношений. Предприниматели получают огромный стимул к развитию бизнеса, а государство – рост экономики страны за счет роста производственного потенциала из-за уменьшения количества убыточных предприятий.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – №32. – Ст. 3301.
2. Федеральный закон от 03.07.2016 № 269-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (ред. от 31.07.2020) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2020. – Ст. 5028.
3. Федотова М. А., Григорьев В. В. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости // Экономика. Налоги. Право. – 2015.
4. ФНС России. Прозрачный бизнес. Налоговый калькулятор URL: <https://pb.nalog.ru/calculator.html>.
5. ЕМИСС Государственная статистика. Уровень рентабельности (убыточности) проданных товаров, продукции, работ, услуг с 2017 г. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/58036>.

© А. В. Филатова, С. И. Галунин, 2026