

## ТЕОРЕТИЧЕСКАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ КАК СТОИМОСТЬ ЕГО РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

*Александр Данилович Власов*

ООО Сибирский научный центр «Экопрогноз», 630501, Новосибирская область, Новосибирский район, р.п. Краснообск, дом 15, офис 3, кандидат экономических наук, научный руководитель ООО СНЦ «Экопрогноз»,  
тел.: +79588526058; +7(383) 348-05-92, e-mail: [vlasovad@yandex.ru](mailto:vlasovad@yandex.ru), [www.cal.su](http://www.cal.su)

Предлагается определять экономическую ценность объектов недвижимости и природных ресурсов России на основе формулы Л. Эйлера, по которой строится непрерывный замкнутый рельеф экономических потенциалов. На основе расчетного рельефа экономических потенциалов пространства имущественных отношений рассчитывается теоретическая стоимость объектов недвижимости, природных ресурсов. Рыночная цена сделок является инструментом определения, (корректировки) коэффициентов влияния ценообразующих факторов, расчета уровня теоретической стоимости, индикатором достоверности теоретической стоимости.

Предлагается принять аксиому: теоретическая стоимость объекта недвижимости является экономическим нормативом его рационального использования.

**Ключевые слова:** теоретическая, рыночная, кадастровая, справедливая стоимость, рыночная цена, экономический потенциал, достоверность цены, рациональное использование ресурсов.

## THE THEORETICAL VALUE OF A REAL ESTATE OBJECT AS THE COST OF ITS RATIONAL USE AND SOCIO-ECONOMIC JUSTICE

*Alexander D. Vlasov*

Siberian Scientific Center "Ecoprognosis", 630501, Novosibirsk region, Novosibirsk district, settlement Krasnoobsk, house 15, office 3, candidate of economic sciences, scientific director of SNT "Ecoprognosis", tel .: +79588526058; +7 (383) 348-05-92, e-mail: [vlasovad@yandex.ru](mailto:vlasovad@yandex.ru), [www.cal.su](http://www.cal.su)

It is proposed to determine the economic value of real estate and natural resources of Russia on the basis of the Euler L. formula, according to which there is a continuous closed relief of economic potentials. Based on the calculated relief of the economic potentials of the space of property relations, the theoretical value of real estate objects and natural resources is calculated. The market price of transactions is a tool for determining (adjusting) the coefficients of the influence of price-forming factors, calculating the level of theoretical value, an indicator of the reliability of theoretical value.

It is proposed to adopt an axiom: the theoretical value of a real estate object is an economic standard for its rational use.

**Key words:** theoretical, market, cadastral, fair value, market price, economic potential, price reliability, rational use of resources

Главная функция государства - создать благоприятные, равные для всех субъектов условия осмысленного творческого развития, как «ночного сторожа», который никому не мешает.

Испокон веков одним из ключевых элементов системы государственных функций является установление кадастровой стоимости объектов недвижимости и природных ресурсов, налогооблагаемой базы формирования бюджета государства на принципах социальной справедливости. Данная функция государства порождает теоретические основы и саму систему государственного кадастрового учета, кадастровой оценки объектов недвижимости, природных ресурсов (далее – объектов недвижимости). И наоборот, требования качества оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости формируют требования к системе их государственного учета и оценки.

Следовательно, кадастровая стоимость объектов недвижимости, как налогооблагаемая база формирования бюджета государства на принципах социальной справедливости, является источником и теоретических основ создания системы кадастрового учета и кадастровой оценки объектов недвижимости, и источником права субъекта на осознанную, гарантированную Конституцией РФ социальную справедливость.

А что лежит в основе определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, как объективной основы социальной справедливости в России? Очевидно, рыночная стоимость, как единственный индикатор объективности экономической ценности объектов недвижимости [1, 2, 3].

Гарантирует ли рыночная стоимость социальную справедливость в условиях России. Нет, не гарантирует. Поскольку объема, качества рыночных сделок необходимых и достаточных для определения рыночной стоимости объектов недвижимости не существует в природе имущественных отношений России, как это определено законом 135-ФЗ, ст.3 [1].

За годы (1917-1991гг) отсутствия категории «рыночной стоимости» в имущественных отношениях и сознании субъектов сложился их менталитет отличный от западно-европейского. Поэтому даже через 30 лет «рыночных» отношений в России рыночная стоимость объектов недвижимости, по определению закона [1], не известна. Оценочная деятельность России оперирует категорией «цена предложения», которая существенно отличается от исторической цены продажи объекта недвижимости [4]. Рынок цен предложений разорван, противоречив. До сих пор существуют «белые пятна» больших территорий и целых сегментов имущественных отношений, где отсутствует даже призрак цен предложений. Наивно и безответственно полагаться только на такую основу, как «рынок предложений», считая его гарантией социальной справедливости. Этот вывод подтверждается практикой государственной кадастровой оценки объектов недвижимости как частными, так и государственными оценщиками [5].

В России даже исторические цены продажи объектов недвижимости, как минимум, на 40%, по нашей оценке, являются ценами либо сговора покупателя и продавца, либо сокрытия от налогообложения, а не конкурентного рынка, не соответствуют определению рыночной стоимости по закону [1].

Не на пустом месте и не от хорошей жизни принята норма закона (п. 2 ст. 214.10 НК РФ), что если цена сделки ниже 70% кадастровой стоимости, то регистрируется сделка за 70% кадастровой стоимости.

Действующее законодательство оценочной деятельности России оперирует терминами: рыночная, кадастровая, инвестиционная, ликвидационная, залоговая стоимость. Предлагаются к использованию справедливая, равновесная стоимость. В основе перечисленных понятий, в конечном итоге, лежит определение рыночной стоимости [1] со спецификой сферы их применения. Инвестиционная стоимость имеет наиболее определенный смысл для конкретного инвестора, как калькуляция затрат плюс прибыль инвестора. Ликвидационная и залоговая стоимость, как часть рыночной стоимости также понятны. Наибольшую неопределенность вызывает кадастровая стоимость «для целей налогообложения». Согласно Методическим указаниям, по технологии расчета она должна максимально приближаться к рыночной стоимости объекта недвижимости снизу, но не превышать ее [3]. Следовательно, в конечном итоге, все виды стоимостей сводятся к определению рыночной стоимости.

В западно-европейской практике рыночная стоимость объекта недвижимости, как правило, в достаточно определенных границах известна. Например, в Германии ежегодно общественный совет по видам разрешенного использования, по выделенным ценовым зонам устанавливает цены на объекты недвижимости без особых сложных расчетов и проблем, на основании сделок с недвижимостью в текущем периоде. В случае необходимости оценщик лишь корректирует не сложными эмпирическими формулами (моделями) известные цены, с учетом специфики оцениваемого объекта.

В условиях России при абсолютно неизвестной цене (стоимости) объекта недвижимости применение западно-европейских эмпирических моделей принципиально не может решить задачу установления его рыночной стоимости [6]. Сколько оценщиков столько и различных «рыночных» стоимостей будет определено для некоторого объекта, при самом точном исполнении буквы закона действующего законодательства в оценочной деятельности России. Стандартная ситуация, когда в суд пять оценщиков представляют юридически равнозначные отчеты с разницей рыночной стоимости объекта в 3-15 раз [7]. Именно это обстоятельство, в первую очередь, и является проблемой оценочной деятельности России, предпосылкой коррупции, хищения ее природных ресурсов. В условиях России, очевидно, абсолютно бессмысленно полное слепое копирование международных стандартов оценки. За рубежом обычная практика, когда оценочные стандарты имеют рекомендательный характер к применению, в то время как в России они являются обязательными при написании отчета оценщика. В условиях рынка России обязательная форма федеральных стандартов не имеет смысла и крайне опасна нарушением прав субъектов оценочной деятельности, коррупцией и не более того.

Единственной, по нашему мнению, альтернативой сложившейся системе оценки объектов недвижимости государственных и частных оценщиков России является определение термина и расчет «теоретической» стоимости по формуле Л. Эйлера [8]. Частный случай формулы Эйлера Л., при некоторых предположениях [9], позволяет получить точное математическое описание экономических потенциалов объектов недвижимости, природных ресурсов [10]. Аналогичная формула, из совершенно других предположений, методами вариационного исчисления, получена С.М. Гусейн-Заде [11].

Теория Б.Г. Миркина [12] обеспечивает научно-обоснованную технологию получения от субъектов имущественных отношений, экспертным путем, значений влияния ценообразующих факторов [13, 14]. Например, значения ценообразующих факторов Л.А. Лейфера [15].

Теория Л.В. Канторовича позволяет внести элементы оптимизации в определении экономических нормативов рационального использования объектов недвижимости [16].

Указанные выше теоретические предпосылки [8-16] позволяют в точной математической форме, с помощью специального программного обеспечения, реализующую целую технологию теоретических предпосылок [17], получить непрерывной рельеф поверхности экономических потенциалов объектов недвижимости по территории по видам разрешенного использования (радиан<sup>2</sup>). По отдельным, точкам, историческим, конкурентным ценам продаж объектов недвижимости, с необходимой и достаточной публичной информацией, рассчитывается удельная цена на единицу экономического потенциала на данный момент времени по данному виду разрешенного использования объекта недвижимости ([8], Р/радиан<sup>2</sup>). Далее, методами математической статистики и теории вероятностей рассчитывается с заданной вероятностью средняя цена экономического потенциала для объектов недвижимости на данную дату оценки для данного вида разрешенного использования, для данной территории. Произведение полученной средней удельной рыночной стоимости единицы экономического потенциала на его значение дает «теоретическую» стоимость любого объекта недвижимости в данной точке, данной территории на данную дату, данного вида разрешенного использования, непрерывного замкнутого пространства имущественных отношений России. Предлагается термин «теоретическая» стоимость, определенный выше, принять в оценочной деятельности России за основной вместо «рыночная» стоимость. Все остальные виды стоимостей определять из теоретической стоимости в зависимости от специфики объекта оценки.

Накопленная система рынка исторических, конкурентных продаж по отдельным моментам времени и видам разрешенного использования с помощью методов математической статистики позволяет рассчитывать непрерывный рельеф теоретических цен по всей территории России на любой момент времени

(ретроспективу, текущий, перспективу) для любого вида разрешенного использования [8].

Непрерывный рельеф расчетных теоретических цен объектов недвижимости может быть инструментом реализации программ стимулирования, поддержки бизнеса, отдельных категорий населения, реализации программ социально-экономического развития территорий, отраслей, перспективных технологий.

Рыночные цены продаж будут исключительно инструментом индикации, контроля достоверности теоретической стоимости объекта недвижимости, но не для построения эмпирических моделей расчета теоретической или кадастровой стоимости методами математической статистики. Рыночные цены продаж могут быть инструментом уточнения коэффициентов значимости ценообразующих факторов, уточнения расчетных моделей экономического потенциала и теоретической стоимости.

Практический опыт расчета и использования теоретической стоимости объектов недвижимости по формуле Л. Эйлера [8] в расчете кадастровой стоимости по населенным пунктам [17, 18], сельскохозяйственным угодьям [18-22], особо охраняемым территориям и объектам [23-24] в субъектах России показывает высокую достоверность результатов расчета по модели Л. Эйлера.

Указанные выше элементы: расчет непрерывного замкнутого рельефа экономических потенциалов пространства имущественных отношений по формуле Л. Эйлера; расчет непрерывного замкнутого рельефа теоретической стоимости с заданной достоверностью по рыночным ценам сделок, являются не противоречивой методологической основой внедрения искусственного интеллекта в систему государственного кадастра учета и оценки объектов недвижимости, прав их субъектов в цифровой экономике.

В противоположность рыночной стоимости, ее разновидности кадастровой стоимости, термин «теоретическая» стоимость имеет точное математическое описание, однозначно определяется технологией ее расчета, имеет однозначное толкование.

Предлагается оценочному сообществу России и стран СНГ без доказательства, априори принять аксиому: *теоретическая стоимость объекта недвижимости является экономическим нормативом его рационального использования.*

Формального, логического метода доказательства «истинности», практической ценности предложенной аксиомы о теоретической стоимости не существует. В то же время, если ее принять, то получаем не противоречивое пространство теоретической стоимости объектов недвижимости, со всеми описанными выше следствиями.

Наше предложение внедрить описанную Технологию расчета и практического использования «теоретической» стоимости заинтересованному государственному субъекту (в лице президента страны СНГ, Губернатора субъекта России) в полном объеме: от системы кадастрового учета, до кадастровой оценки объектов

недвижимости, природных ресурсов с использованием искусственного интеллекта в цифровой экономике.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
3. Методические указания о государственной кадастровой оценке. Приказ МЭР РФ от 12.05.2017 № 226.
4. Власов А.Д. К вопросу о ценах предложения объектов недвижимости». – URL: [http://cal.su/show\\_art.php?id=105](http://cal.su/show_art.php?id=105).
5. Власов А.Д. Аксиома о рыночной (кадастровой) стоимости воспроизводимых факторов единого объекта недвижимости. – Статистика и Экономика. – 2017. - №6. – с. 13-21. [Электронный ресурс]. - URL: <http://statecon.rea.ru/jour/article/view/1192>.
6. Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
7. Решение Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45-13276/2018 от 30.08.2019 года/Отчет оценщика №190627, таблица 4.2.2. (0,26; 1,11; 1,20; 1,4; 1,50; 4,75 млн руб).
8. Власов А. Д. Методические рекомендации оценки объектов недвижимости России. – Издательский Дом: LAP LAMBERT Academic Publishing, 2019-03-28. – 511 с. [Электронный ресурс]. – URL: [http://cal.su/news\\_articles/docs/978-3-330-01305-6.pdf](http://cal.su/news_articles/docs/978-3-330-01305-6.pdf).
9. Власов А.Д., Понько В.А. Измерение астрогеофизического пространства/Вопросы моделирования геокосмических связей //Труды научного центра “Экопрогноз”. - вып. 1.- РАСХН Сиб. отд-ние: Новосибирск, 1996.- С. 29-38.
10. Понько В.А. Оценка и прогнозирование агроклиматических ресурсов/ СибНИИЗиХ, АНИИСХ, ИВЭП СО РАН, НИЦ «Экопрогноз-2».- Новосибирск, 2012. – 100 с.
11. Гусейн-Заде С.М. Модели размещения населения и населенных пунктов. – М.: Изд-во МГУ, 1988. – 92 с.
12. Миркин Б.Г. Проблемы группового выбора/ Под ред. А.В. Малишевского и А.А. Могилевского. - М.: Наука, 1974. - 256 с. [Электронный ресурс]. – URL: <http://padabum.com/d.php?id=35780>.
13. Власов А.Д., Власов А.А. Проблемы кадастровой оценки земель поселений. Электронная анкета. – Земельный вестник России. – 2002. - №1
14. Саати Т. Л. Принятие решений. Метод анализа иерархий. — М.: Радио и связь, 1989. — 316 с.
15. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2016.- Н-Новгород. Том 3. Земельные участки. – 323 с.
16. Канторович Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов. М.: Изд-во АН СССР, 1969. - 122 с.
17. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков по кадастровым кварталам города Новосибирска. – 4-е изд., перераб. и доп. – Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2007. – 125 с. [Электронный ресурс]. - URL: ([http://www.cal.su/show\\_art.php?id=5](http://www.cal.su/show_art.php?id=5)).
18. Отчет об оценке кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов Республики Бурятия. [Электронный ресурс]. - URL: ([http://www.cal.su/show\\_art.php?id=86](http://www.cal.su/show_art.php?id=86)). (дата обращения: 20.05.2021).

19. Власов А.Д. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий. – Краснообск: Агро-Сибирь, 2013. – 135 с. [Электронный ресурс]. - URL: [http://www.cal.su/show\\_art.php?id=110](http://www.cal.su/show_art.php?id=110).
20. Отчет № 141208 от 08.12.2014 «Государственная кадастровая оценка земельных участков сельскохозяйственных угодий Республики Тыва». – URL: [http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko?report\\_id=286549](http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=286549).
21. Власов А.Д. Отчет №171111 "Оценка рыночной стоимости земельного участка 54:20:030701:1712". – URL: [http://www.cal.su/news\\_articles/docs/ilovepdf\\_merged.pdf](http://www.cal.su/news_articles/docs/ilovepdf_merged.pdf), [http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko?report\\_id=319310](http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=319310).
22. 15. Экспертное заключение №23/120118/01 от 30.11.2017 г на отчет №171111 от 30.11.2017г. – URL: [http://www.cal.su/news\\_articles/docs/23.120118.01.pdf](http://www.cal.su/news_articles/docs/23.120118.01.pdf).
23. Власов А.Д. Власов И.А. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов. – Краснообск: АгроСибирь, 2013. – 82 с. [Электронный ресурс]. - URL: [http://www.cal.su/show\\_art.php?id=36](http://www.cal.su/show_art.php?id=36).
24. Отчет № 130123 от 21.06.2013 года «Об определении кадастровой стоимости земельных участков особо охраняемых территорий и объектов Республики Чувашия» . – URL: [http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\\_ib\\_portal\\_services/cc\\_ib\\_ais\\_fdgko?report\\_id=4521](http://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko?report_id=4521).

©А. Д. Власов, 2021