Consul Group

Анализ влияния кадастровой стоимости на доходность офисной недвижимости



Анализ влияния кадастровой стоимости на доходность офисной недвижимости

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

На основании проведенного анализа ГКО 2013-2023 годов можно сделать следующие основные выводы в отношении объектов офисного назначения:

- ✓ на протяжении рассматриваемого периода наблюдается совершенствование кадастровой оценки за счет корректной идентификации объектов недвижимости и появления возможности учета их индивидуальных характеристик;
- ✓ пик роста совокупной кадастровой стоимости пришелся на 2016 год и обусловлен повышением качества идентификации оцениваемых объектов;
- ✓ в течение всего периода проведения ГКО наблюдается последовательное снижение средней удельной кадастровой стоимости (данная тенденция может не соответствовать динамике стоимости конкретного объекта, но отражает в целом подход ГКО к офисным объектам), в том числе и за счет введения в 2018 году коэффициента экспликации, который отражает средневзвешенную стоимость помещений в здании исходя из различного функционального назначения помещений и их доле в общей площади объекта;
- ✓ размер налога на имущество, исчисленного с кадастровой стоимости, последовательно растет на протяжении рассматриваемого периода средними темпами 3,5% в год, при этом совокупный рост в денежном выражении за весь период составил 36%, что меньше, чем совокупное увеличение ставки налога – 122%;
- ✓ доля платежей по налогу на имущество в общей арендной выручке офисных зданий в среднем составляет 7-11% при условии ведения эффективной деятельности;
- ✓ переход с налогообложения по среднегодовой остаточной стоимости на кадастровую стоимость в среднем повышал нагрузку на собственника в 2,5-3 раза.

> Таким образом, бытующее в сознании большинства собственников коммерческой недвижимости убеждение о постоянном росте кадастровой стоимости не подтверждается, при этом наблюдается совершенствование процедур, приводящее к повышению индивидуализации кадастровой оценки.

АНАЛИЗ ГКО 2013-2023

Тезисно проведение кадастровой оценки можно описать следующими блоками:

- ✓ группировка объектов недвижимости, предоставленных в перечне для проведения оценки, в соответствии с их функциональным назначением и использованием (офисы, торговые объекты, промышленные и складские, жилые и прочие);
- ✓ определение ценообразующих факторов для каждой группы оценки и построение моделей оценки;
- ✓ проведение расчетов по каждой группе в соответствии с моделью оценки и значениями ценообразующих факторов.

Характерной особенностью ГКО ранних периодов являлось отсутствие у исполнителя оценки актуальных сведений о функциональном назначении большого количества объектов недвижимости, что приводило к отнесению этих объектов в несоответствующую оценочную группу.

Так, зачастую офисные здания относились к объектам социальной инфраструктуры или к объектам с неустановленными характеристиками, что приводило к существенному занижению кадастровой стоимости относительно корректно идентифицированных объектов – очевидно, что удельная стоимость офисной недвижимости существенно выше, чем у социальных объектов.

В рамках проведенного исследования были рассмотрены здания, отнесенные в ГКО различных периодов ее проведения к офисным объектам, либо фактически представляющие собой офисные здания, в том числе смешанного назначения.

Критериями отбора объектов выступали:

- ✓ маркеры здания в системе 2-Гис: «административное здание», «бизнес-центр» и иные, отражающие офисное использование;
- ✓ наличие зарегистрированных прав на здание[1];
- ✓ общая площадь здания более 1 тыс. кв.м.;
- ✓ расположение в пределах «Старой Москвы».

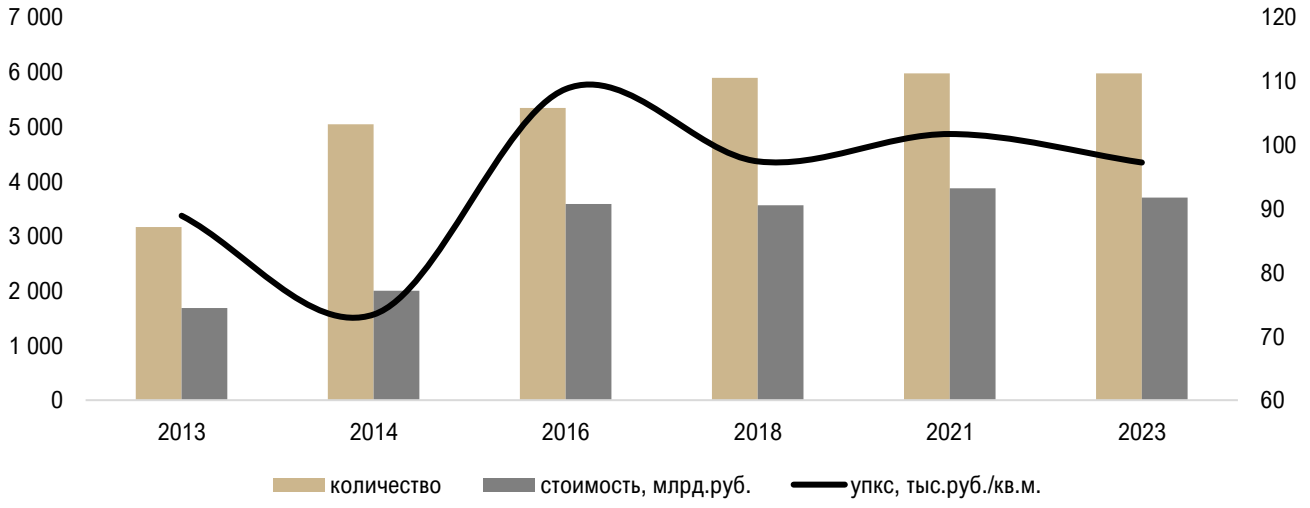
В результате проведенного анализа было выявлено 6 тыс. объектов совокупной площадью 38,1 млн кв. м по состоянию на 2023 год, удовлетворяющих указанным критериям. При этом в разные периоды проведения ГКО объекты могли присутствовать в оценке, либо не входить в нее по причинам более раннего года постройки относительно года проведения ГКО, или вследствие иных причин.

Ниже представлены агрегированные данные по первичному анализу:

Анализ первичной выборки

ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	2013	2014	2016	2018	2021	2023
Количество объектов	3 166	5 047	5 344	5 890	5 975	5 975
Общая площадь, млн.кв.м.	19,0	27,2	33,0	36,6	38,1	38,1
Совокупная кадастровая стоимость, млрд.руб.	1 687	1 998	3 586	3 563	3 875	3 705
Средний удельный показатель совокупной стоимости (УПКС), тыс.руб./кв.м.	89	73	109	97	102	97

Количество и стоимости объектов



Первичный анализ позволяет выделить следующие основные тенденции и их причины:

- Резкий рост в 2014 году количества объектов, фактически представляющих собой офисные здания без существенного увеличения совокупной кадастровой стоимости выборки. Объясняется

[1] Существенная часть офисных зданий в Москве представляет собой совокупность помещений с зарегистрированными правами, в том числе с разными собственниками. Для корректности дальнейшего исследования помещения исключены из анализа

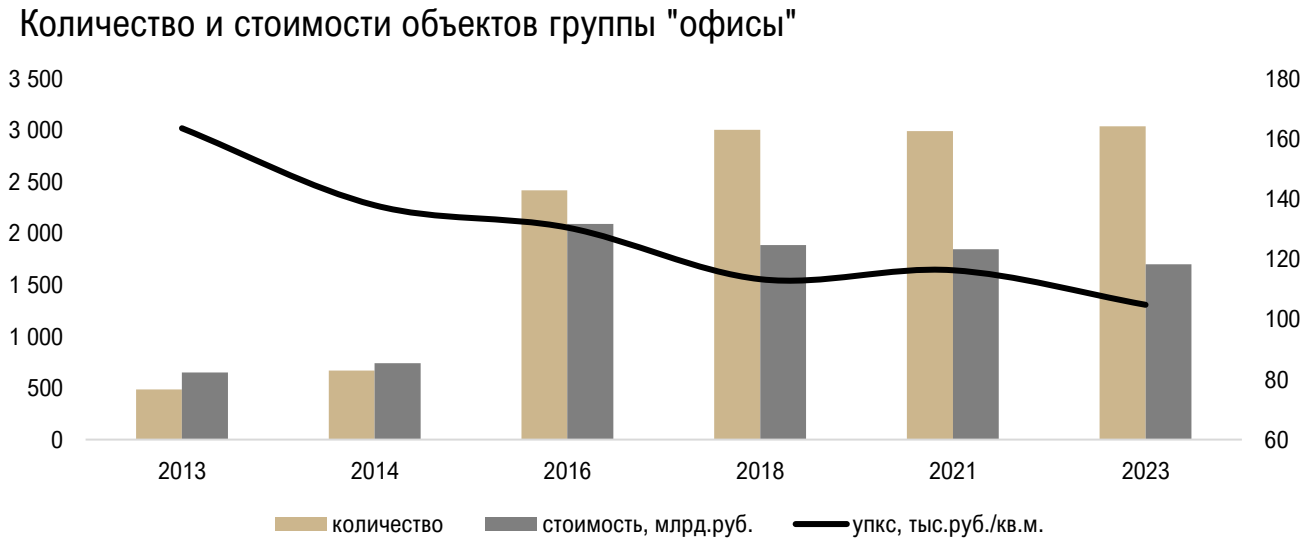
включением в перечень для ГКО новых объектов, которые не идентифицированы как офисы по причине отсутствия информации у исполнителя ГКО.

- Резкий рост в 2016 году совокупной кадастровой стоимости. Связан с актуализацией информации по оцениваемым объектам и идентификации их в качестве офисов.
- Разнонаправленная динамика удельного показателя стоимости в течение исследуемого периода. Без дополнительного анализа не может быть объяснена.

На следующем этапе выборка была ограничена объектами, однозначно идентифицированными в ГКО как офисные здания с самого раннего периода:

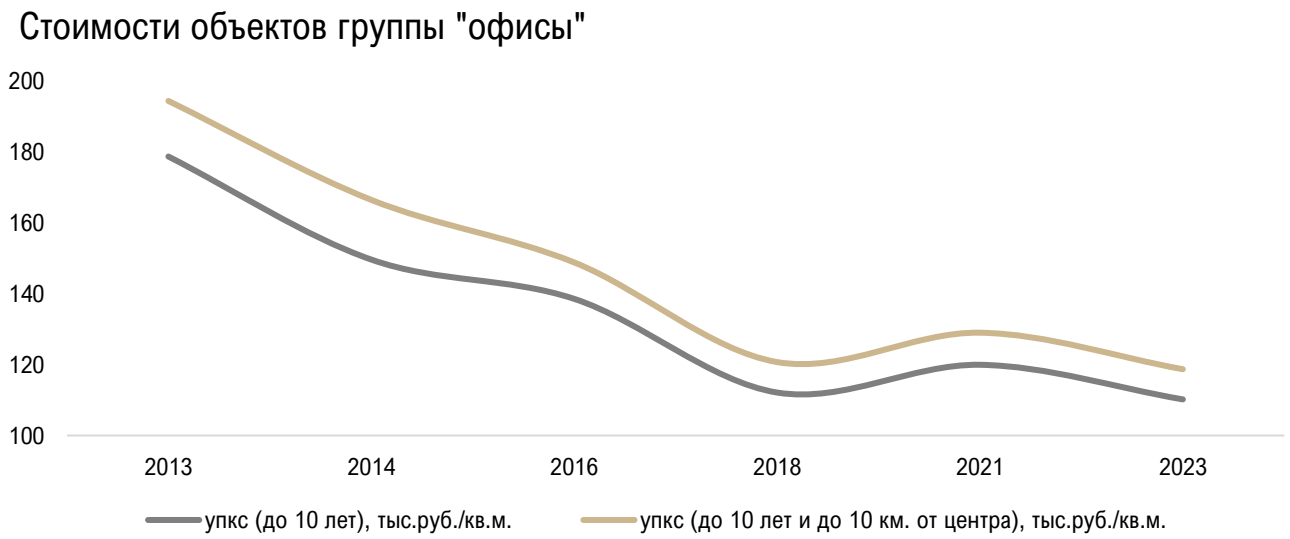
Анализ выборки офисных объектов

ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	2013	2014	2016	2018	2021	2023
Количество объектов группы «офисы»	487	669	2 418	3 004	2 992	3 039
Общая площадь, млн кв.м	4,0	5,4	16,0	16,6	15,9	16,2
Совокупная кадастровая стоимость, млрд руб.	651	741	2 091	1 886	1 847	1 699
Средний удельный показатель совокупной стоимости (УПКС), тыс. руб./кв. м	164	138	131	113	116	105



Сужение выборки до идентифицированных офисных объектов подтверждает резкий рост совокупной стоимости в 2016 году и объясняет отсутствие существенного роста стоимости в 2014 году – количество идентифицированных офисных объектов в этом периоде существенно не увеличилось.

В то же время средний удельный показатель кадастровой стоимости по выборке показывает неожиданную динамику – стабильное падение с 2013 года. Для подтверждения тенденции был проведен дополнительный анализ с исключением влияния существенных ценообразующих факторов – года постройки (анализ каждого периода ГКО проведен для зданий возрастом до 10 лет) и местоположения (к предыдущему фильтру «до 10 лет» добавлен фильтр «удаленность до 10 км от центра»):



Таким образом факт снижения средней удельной кадастровой стоимости офисов за все периоды проведения ГКО находит свое подтверждение.

При этом выявленная на первоначальном этапе анализа разнонаправленная динамика средней удельной стоимости с 2013 по 2023 год объясняется следующим.

Как указывалось ранее, основным критерием, влияющим на кадастровую стоимость, является отнесение здания к той или иной оценочной группе. Разница в стоимости может достигать 2-х и более раз.

На ранних этапах проведения ГКО у исполнителя могла отсутствовать информация о фактическом использовании объекта, на основании чего объект мог быть отнесен в несоответствующую его использованию оценочную группу.

В ГКО 2013 года существенная часть таких объектов была отнесена к группе «Объекты социального назначения» - 596 объектов из анализируемой выборки. Однако в 2016 году в данной группе осталось лишь 204 объекта, к офисам были отнесены 309 объектов, то есть практически половина объектов к 2016 году существенно подорожала.

На примере анализа данной выборки объектов наглядно иллюстрируются причины роста удельной кадастровой стоимости первоначальной выборки объектов с 2014 по 2016 год:

Анализ динамики стоимости при корректной идентификации объектов

ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	**2013**	**2014**	**2016**
Количество социальных объектов	596	562	204
Количество офисных объектов		11	309
Площадь социальных объектов, млн.кв.м.	2,4	2,2	0,6
Площадь офисных объектов, млн.кв.м.		0,1	1,5
Совокупная стоимость выборки (596 объектов), млрд.руб.	**132**	**140**	**219**
Совокупная стоимость социальных объектов, млрд.руб.	132	122	34
Совокупная стоимость офисных объектов, млрд.руб.		8	155
Средний УПКС объектов выборки, тыс.руб./кв.м.	**55**	**58**	**91**
Средний УПКС социальных объектов, тыс.руб./кв.м.	55	55	55
Средний УПКС офисных объектов, тыс.руб./кв.м.		149	107

При неизменной средней удельной стоимости социальных объектов (55 тыс.руб./кв.м.) и при падении средней удельной стоимости офисов (со 149 до 107 тыс.руб./кв.м) к 2016 году произошел рост совокупной стоимости выборки со 140 до 219 млрд руб. и удельной стоимости с 55 до 91 тыс.руб./кв.м, что объясняется резким ростом количества офисных объектов с 2014 по 2016 год.

Таким образом объясняется рост совокупной кадастровой стоимости объектов за счет отнесения оцениваемых объектов к актуальной оценочной группе.

Описанные обстоятельства применимы и к другим оценочным группам – объекты промышленности переводились в офисные и торговые объекты, объекты с неустановленными характеристиками в ходе проведения ГКО идентифицировались и относились в соответствующую группу.

Также в 2018 году в ГКО был введен новый инструмент, позволяющий учесть индивидуальные характеристики зданий – ценообразующий фактор «коэффициент экспликации».

Данный фактор отражает состав площадей объекта с точки зрения функционального назначения, например наличия подземного паркинга. Паркинг в рамках ГКО относится в отдельную оценочную группу и существенно дешевле офисных и торговых помещений, что позволяет получить коэффициент экспликации в среднем в размере 0,8-0,9 и соответственно уменьшить на это значение кадастровую стоимость.

Так, в ГКО 2023 из анализируемой выборки офисных объектов 1356 объектов оценены с учетом различного функционального назначения помещений и их доле в общей площади объекта, при этом в ГКО 2021 года таких объектов было 490, в ГКО 2018 года – 242 объекта.

НАЛОГИ

На основании полученных данных о средней кадастровой стоимости офисов в период 2014-2024 годов, размерах ставки налога с кадастровой стоимости, а также данных о средних ставках аренды и вакантном уровне был проведен анализ доли налога на имущество в арендной выручке:

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
УПКС офисов, тыс.руб./кв.м	194	166	166	149	149	121	121	121	129	129	119
ставка налога	0,9%	1,2%	1,3%	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,0%	2,0%
Налог, тыс.руб./кв.м	1,75	2,00	2,16	2,08	2,23	1,93	2,05	2,17	2,45	2,58	2,37
Ставка аренды офисов В, тыс.руб./кв.м.	28,3	24,6	22,7	23,0	24,2	25,4	27,5	28,2	28,7	30,1	30,5
вакансия офисов В	13%	14%	15%	11%	8%	8%	9%	6%	6%	5%	5%
Выручка офисов В, тыс.руб./кв.м	25	21	19	20	22	23	25	26	27	29	29
Доля налога в выручке	**7,1%**	**9,5%**	**11,2%**	**10,2%**	**10,1%**	**8,2%**	**8,1%**	**8,2%**	**9,1%**	**9,0%**	**8,2%**

На примере конкретного объекта недвижимости можно проанализировать влияние изменения базы по налогу на имущество (среднегодовая-кадастровая) на размер обязательств. Здание было включено в перечень объектов, налог по которым исчисляется по кадастровой стоимости в 2021 году:

Динамика налога на имущество

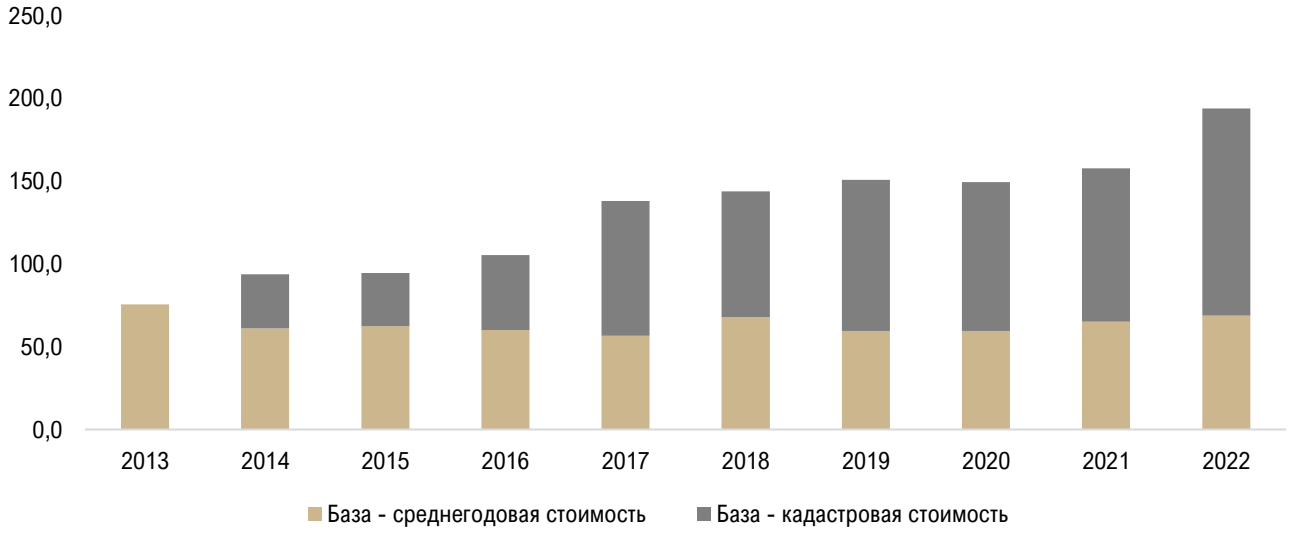
	2018	2019	2020	2021	2022
Среднегодовая стоимость, руб.	535 222 000	517 476 000	500 548 000	488 877 000	471 332 000
Кадастровая стоимость, руб.	1 924 117 159	2 171 621 626	2 171 621 626	2 171 621 626	1 436 061 798
Ставка налога по среднегодовой стоимости	2,2%	2,2%	2,2%		
Ставка налога по кадастровой стоимости				1,8%	1,9%
Налог, руб.	**11 774 884**	**11 384 472**	**11 012 056**	**39 089 189**	**27 285 174**

Переход налогообложения по данному объекту со среднегодовой на кадастровую стоимость привел к росту налога в 3,5 раза.

Данный пример наглядно иллюстрирует тенденцию повышения объемов собираемых налогов, сложившуюся в связи с реформой. Так, в 2014 году в Перечень объектов, налог по которым уплачивается по кадастровой стоимости, попали первые и самые крупные известные московские коммерческие объекты (в Перечень включались коммерческие объекты площадью от 5 000 кв.м.). У большого количества объектов до включения в Перечень среднегодовая стоимость была в 6 раз ниже уровня кадастровой стоимости, что с учетом разных ставок (2,2% по среднегодовой и 0,9% по кадастровой в 2014 году) привело к увеличению налога на имущество в среднем в 3 раза.

В дальнейшем, с 2015 года в связи с плавным снижением «порога» включения коммерческих объектов в перечень с 5 000 кв.м. до ноля, все больше объектов коммерческой недвижимости выявлялось и переводилось с уплаты налога по среднегодовой стоимости на кадастровую. Проанализировав корреляцию выпадающих сумм налога по среднегодовой стоимости, а также влияние процессов оспаривания кадастровой стоимости бросается в глаза то, что в среднем, у объектов, попадающих в Перечень разница между среднегодовой и кадастровой стоимостью составляла 7-8 раз, что даже с учетом плавного повышения ставки налога на имущество (с 1,2% в 2015 году до 2% в 2023 году) привело к увеличению исчисленных сумм налога в среднем в 2,5-3 раза.

Собираемость НИО по Москве, млрд.руб.



Какой из этого можно сделать вывод:

Анализ показывает, что у налогоплательщиков в отношении объектов недвижимого имущества в Москве, при включении их объекта в Перечень объектов, налог по которым исчисляется исходя из кадастровой стоимости, в среднем сумма налога вырастает в 2,5-3 раза в сравнении с годом, в котором налог уплачивался по среднегодовой стоимости.

Для потенциального покупателя коммерческой недвижимости важным является анализ налогообложения объекта, который он планирует приобрести на предмет налоговой базы. Если объект коммерческий, но не включен в Перечень, существует вероятность искажения финансовой модели с момента, когда объект включат в Перечень. А учитывая тот факт, что средний рост по анализу 2,5-3 раза, в некоторых случаях (если объект далеко не новый), рост суммы налога возможен и в десятки раз.

ПРИМЕРЫ, ИЛЛЮСТРИРУЮЩИЕ ТЕНДЕНЦИИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

На примерах конкретных объектов рассмотрены перечисленные тенденции:

- ✓ **последовательное снижение кадастровой стоимости**

Бизнес-центр Павелецкая плаза (77:01:0006013:1026) общей площадью 20 600 кв.м.



ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	**2013**	**2014**	**2016**	**2018**	**2021**	**2023**
Оценочная группа	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Кадастровая стоимость, руб.	4 606 795 550	3 313 277 757	3 450 402 242	2 906 886 701	3 063 353 911	2 908 860 545
Удельная кадастровая стоимость, руб.	**223 636**	**160 843**	**167 499**	**141 114**	**148 710**	**141 210**

- ✓ **перенос из группы социальные объекты в группу офисы**

Бизнес-центр Профсоюзная, д.3 (77:06:0004001:1080) общей площадью 16 389 кв.м.



ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	**2013**	**2014**	**2016**	**2018**	**2021**	**2023**
Оценочная группа	соц.объекты	соц.объекты	офис	офис	офис	офис

ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	2013	2014	2016	2018	2021	2023
Кадастровая стоимость, руб.	605 574 516	717 222 761	2 508 062 998	2 272 857 900	2 219 553 015	2 099 309 724
Удельная кадастровая стоимость, руб.	**36 949**	**43 761**	**153 030**	**138 679**	**135 426**	**128 089**

- ✓ **коэффициент экспликации**

Бизнес-центр Профсоюзная, д.125, к.1 (77:06:0008009:1057) общей площадью 16 135 кв.м.



ГОД ПРОВЕДЕНИЯ ГКО	2013	2014	2016	2018	2021	2023
Оценочная группа	офис	офис	офис	офис	офис	офис
Кадастровая стоимость, руб.	695 611 710	688 114 376	674 459 857	561 134 314	472 471 925	465 251 244
Удельная кадастровая стоимость, руб.	100 349	99 268	97 298	80 950	68 159	67 117
Коэффициент экспликации	**1**	**1**	**1**	**1**	**0,80**	**0,79**

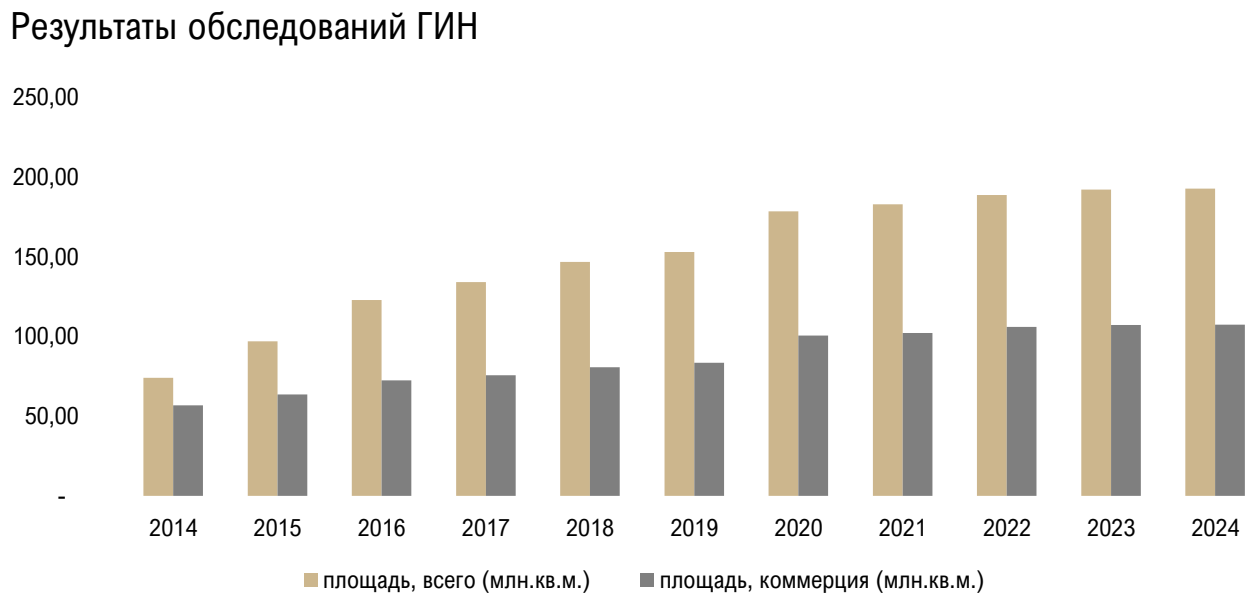
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Мероприятия по определению вида фактического использования зданий (строений, сооружений) и нежилых помещений для целей налогообложения на территории города Москвы осуществляет Госинспекция по недвижимости. По результатам проведения данных мероприятий составляется Акт обследования объекта недвижимости, который в дальнейшем используется для:

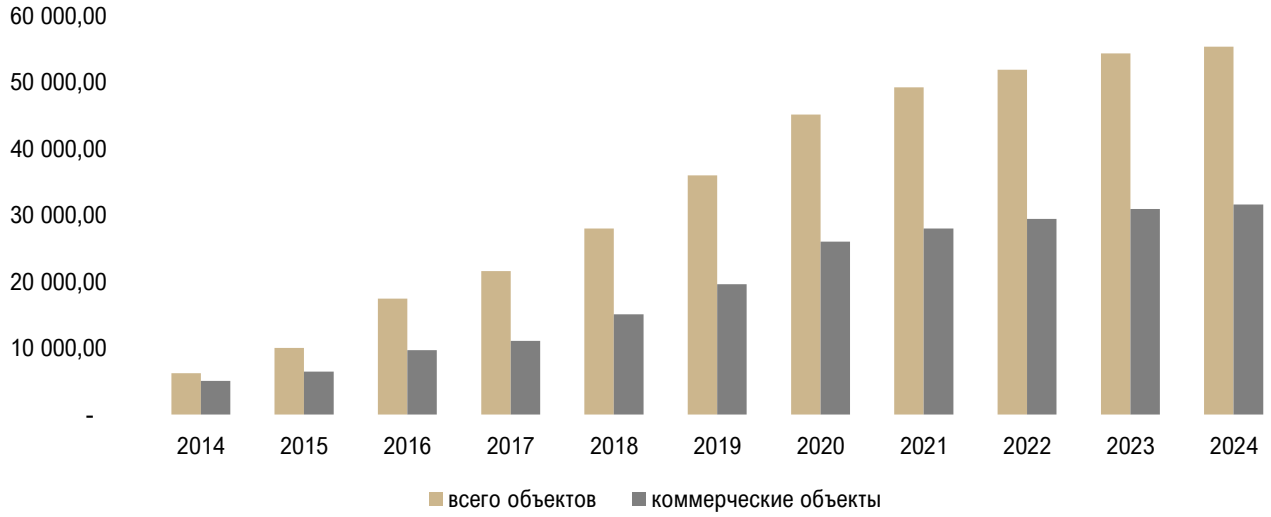
1. Принятия решения Департаментом экономической политики города Москвы о включении объекта недвижимости в Перечень объектов, налог по которым определяется по кадастровой стоимости, либо об исключении объекта из вышеуказанного перечня.
2. Отнесения объекта недвижимости Государственным бюджетным учреждением, осуществляемым проведение государственной кадастровой оценки на территории города Москвы, в ту или иную оценочную группу. Что в последствии влияет на кадастровую стоимость объекта недвижимости.
3. Расчет в рамках ГКО коэффициента экспликации, который отражает средневзвешенную стоимость помещений в здании исходя из различного функционального назначения помещений и их доле в общей площади объекта.

Как мы видим, мероприятия Госинспекции по недвижимости напрямую влияют на налоговые обязательства собственника недвижимого имущества. Выявление большего количества объектов недвижимого имущества, которые фактически используются для коммерческих целей, увеличивает Перечень объектов, налог по которым уплачивается по кадастровой стоимости, тем самым увеличивают налоговые поступления субъекта и увеличивают расходы собственника недвижимого имущества.

На основе проведенного анализы мы видим, что за последние 3 года ежегодно в среднем Госинспекция обследует дополнительно 3 тыс. объектов, не обследованных ранее, на 4,5 млн.кв.м. объектов недвижимого имущества, из которых в среднем выявляет 2 млн.кв.м. коммерческих объектов, что подтверждается анализом роста количества кв.м. ежегодно добавляемых в Перечень объектов, налог по которым исчисляется по кадастровой стоимости (график «Совокупная площадь объектов в Перечне»).



Количество обследованных объектов



Совокупная площадь объектов в Перечне, кв.м.

