



## Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка

**Стерник С.Г.**, ведущий научный сотрудник ИНП РАН, профессор Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, профессор Московского государственного строительного университета, Москва, Россия

**Телешев Г.В.**, мл.научный сотрудник ИНП РАН, ст. преподаватель Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия

**Скатов М.А.**, Президент СРО СОЮЗ «Федерация Специалистов Оценщиков», аспирант Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, Москва, Россия

**Аннотация.** В статье систематизированы особенности формирования и оценки стоимости земельного участка как актива корпорации. Обоснован вид определяемой стоимости – инвестиционная. Показано, что концепция наиболее эффективного использования при стоимостной оценке корпоративных земельных участков подразумевает не общую инвестиционную рыночную эффективность и целесообразность проекта или готового объекта на земельном участке, а специальную корпоративную эффективность (наименьшие затраты при заданном уровне удовлетворения потребностей в площадях для уставных корпоративных целей). На основании изложенного авторы приходят к методическому выводу о необходимости при стоимостной оценке корпоративных земельных участков одновременно определять:

- меру полезности участка в варианте использования, наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений её стратегии, как величину положительного вклада в повышение стоимости корпорации,

- и меру количественного и качественного снижения полезности участка для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений

её стратегии из-за публичных ограничений и обременений, как величину отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации.

**Ключевые слова:** корпоративный земельный участок, специальный объект оценки, инвестиционная стоимость, наиболее эффективное использование, публично-правовые ограничения, рыночная оценка, кадастровая оценка

### **Features of assessing the value of a corporate land plot**

**Sternik S.G.**, leading researcher at the Institute of Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences, professor at the Financial University under the Government of the Russian Federation, professor at the Moscow State University of Civil Engineering, Moscow, Russia

**Teleshev G.V.**, junior researcher at the Institute of Economic Forecasting of the Russian Academy of Sciences, senior Lecturer at the Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

**Skatov M.A.**, President of the SRO UNION «Federation of Appraiser Specialists», graduate student of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Moscow, Russia

**Annotation.** The article systematizes the features of the formation and assessment of the value of a land plot as an asset of a corporation. The type of value determined is justified – investment value. It is shown that the concept of the most effective use in the valuation of corporate land plots does not imply the general investment market efficiency and feasibility of a project or a finished object on a land plot, but special corporate efficiency (lowest costs at a given level of meeting the needs for space for statutory corporate purposes). Based on the foregoing, the authors come to the methodological conclusion that when valuing corporate land plots, it is necessary to simultaneously determine:

- a measure of the usefulness of the site in the use case that is most effective for fulfilling the statutory goals of the corporation and implementing certain provisions of

its strategy, as the magnitude of the positive contribution to increasing the value of the corporation,

- and a measure of quantitative and qualitative reduction in the usefulness of the site for fulfilling the statutory goals of the corporation and implementing certain provisions of its strategy due to public restrictions and encumbrances, as the magnitude of the negative contribution to increasing the value of the corporation.

**Key words:** corporate land plot, special valuation object, investment value, most effective use, public legal restrictions, market valuation, cadastral valuation

Стоимость предприятий, активов и бизнеса является важной интегральной характеристикой экономики страны и отображает весь комплекс условий, необходимых для осуществления предпринимательской деятельности: внешние рыночные условия, регуляторные аспекты, показатели свободы и физические условия предпринимательской деятельности. Привлечение внимания к существенным факторам стоимости бизнеса, которые влияют на бизнес-процессы, позволяет выделить из них портфель корпоративной недвижимости (далее – ПКН), который исследователи из России и зарубежных стран относят к одному из пяти основных ресурсов, необходимых для успешной деятельности компаний [1]. В качестве компоненты стоимости бизнеса ПКН является не только его физической составляющей и средой функционирования, но и значимой частью его имущества и статьей затрат (второй или третьей по значимости после расходов на персонал и других важных категорий расходов), а также важным источником средств для финансирования.

В рассматриваемой ситуации любые изменения расходных параметров ПКН могут оказать заметное влияние на показатели операционной и рыночной стоимости ПКН, а также на показатели доходности и акционерной стоимости бизнеса. В то же время, для недвижимости, используемой в качестве актива для осуществления основной деятельности, важным фактором эффективности является налоговая нагрузка, которую бизнес несет в связи с применением ПКН. Такое положение дел обусловлено тем, что с точки зрения структуры затрат бизнеса налоговые издержки на ПКН можно отнести к условно-постоянным.

Данное обстоятельство означает, что они будут редко подвергаться оптимизации в процессе осуществления предпринимательской деятельности, и поэтому будут влиять на расходные статьи бизнеса, независимо от результатов деятельности. В данной связи увеличение налоговой нагрузки, связанной с ПКН, является важным изменением регуляторных условий осуществления бизнеса, воздействие которых на бизнес можно гармонизировать скорее путём адекватной оценки базы расчёта (кадастровой стоимости) и ставок налогообложения, нежели внутренним оптимизационными мероприятиями (за исключением сокращений размера ПКН).

В целях осуществления инвестиционных и корпоративных проектов компании могут использовать земли, находящиеся в их собственности, как застроенные (то есть являющиеся частью имущественного комплекса), так и незастроенные.

Одно из отличий между инвестиционными и корпоративными проектами заключается в том, что последние имеют четкую хозяйственную цель, а также определяют способы ее достижения. Первостепенной задачей при реализации инвестиционных проектов является увеличение собственного капитала, которое возможно получить за счет продажи (сдачи в аренду) построенного объекта на рынке. Основная цель реализации проекта в корпоративном девелопменте – это *обеспечение потребностей корпорации в территориях и помещениях, которые необходимы для осуществления основных или вспомогательных функций компании*. В виду того, что корпоративный девелопмент участка является специфичной деятельностью как для финансового менеджмента и стратегии корпорации в целом, так и в сравнении с коммерческой инвестиционной деятельностью в сфере недвижимости, он имеет ряд отличий от других видов деятельности в области землепользования [2].

На основе анализа работы [3] можно сделать вывод о том, что в инвестиционных (коммерческих) проектах экономическая эффективность (в том числе и инвестиционная стоимость построенного объекта доходным подходом, и стоимость земельного участка в составе комплекса, который является объектом

строительства, как рыночная, так и кадастровая) чаще всего оценивается при помощи следующих показателей: чистый дисконтированный денежный поток (далее – NPV), индексом рентабельности (далее – PI), внутренняя норма доходности (далее – IRR), период, в течение которого происходит окупаемость вложенных средств (далее – PP). Для проектов корпоративного девелопмента более характерна ситуация, когда перечисленный набор критериев не является исчерпывающим, и дополнительно к нему формируется набор внутрикорпоративных критериев, не всегда имеющих прямую связь с измеримым экономическим эффектом (степень обеспеченности площадями определенных уставных целей, определенной задачи в функционировании корпорации, удовлетворенность сотрудников, клиентов, улучшение корпоративного имиджа и другие специфические критерии). С экономической точки зрения для обеспечения максимальной эффективности часто необходимо стремиться к наименьшей стоимости проекта, при условии достижения надлежащего качественного и количественного обеспечения ресурсами целевой корпоративной задачи. Для того чтобы оценить данную характеристику, необходимо определить общую стоимость владения объектом недвижимости - total cost of property (далее – TCO), которая в общем виде рассчитывается по формуле (1).

$$TCO = \sum_{i=1}^n \frac{CAPEX_i + OPEX_i + VAT_i}{(1+r)^i}, \quad (1)$$

где  $CAPEX_i$  – капитальные затраты  $i$ -го периода на содержание объекта в имущественном портфеле корпорации;

$OPEX_i$  – операционные расходы  $i$ -го периода на содержание объекта в имущественном портфеле корпорации;

$VAT_i$  – налоговые выплаты подлежащие к уплате в течение  $i$ -го периода;

$r$  – ставка дисконтирования.

В виду того, что объекты недвижимости в портфеле корпорации имеют сложную функциональную нагрузку, при оценке эффективности проектов девелопмента необходимо учитывать не только экономическую составляющую.

Дополнительными, но немаловажными для стоимости бизнеса в этих проектах являются социальная и имидж- составляющая. Чтобы оценить данные составляющие проекта, необходимо провести расчет показателя социального возврата на инвестиции - Social Return on Investment (далее - SROI). Основная задача SROI - провести сопоставление положительных социальных результатов, которые были достигнуты в результате реализации проекта, с затратами всех участников.

Следовательно, в общем случае значение показателя SROI рассчитывается как показано в формуле (2)

$$SROI = \frac{SR}{I}, \quad (2)$$

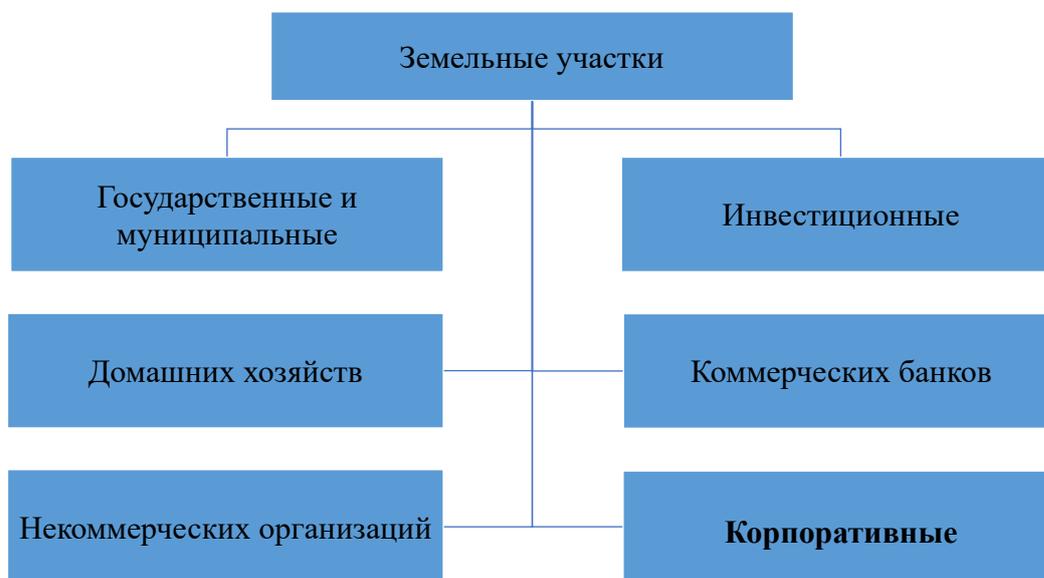
где SR – сумма монетизированной социальной отдачи в результате реализации проекта;

I – сумма инвестиций.

Таким образом, в процессе подсчёта стоимости социальной отдачи при реализации проекта в корпоративном девелопменте учитывается стоимость результатов, которые будут иметь влияние на стратегию компании и её управление, а также на эффективность использования ресурсов, которые были получены в результате реализации проекта. При этом, эффекты могут быть различными. Например, они могут повлиять на имидж корпорации, создать более благоприятные условия для сотрудников, снизить уровень выброса вредных веществ и т.д. Но результаты будут зависеть от того, как именно будет осуществляться проект, состава участников и решаемой бизнес-задачи [3].

Наличие особых критериев эффективности использования земельных участков в корпоративных целях приводит к принципиальному отличию концепции их наиболее эффективного использования (далее – НЭИ) в целях стоимостной оценки и позволяет выделить корпоративные земельные участки в отдельную категорию специальных объектов оценки (рис.1). По признаку состава бенефициаров объекта (проекта) на данной блок-схеме инвестиционные участки могут включать права неограниченного круга участников в любых комбинациях (государственных, муниципальных и частных), принципиально

здесь, что цель использования участка – инвестиционная, коммерческая. В остальных категориях цели использования непосредственно вытекают из экономико-правового статуса владельца.



Источник: составлено автором.

**Рисунок 1 – Группирование ЗУ по экономическому содержанию**

Далее рассмотрим проблему вида определяемой стоимости корпоративных земельных участков. Определения рыночной и кадастровой стоимости в качестве базы расчета налога на недвижимость содержатся в Федеральном законе от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) [4]. Помимо этого, определения видов стоимости указаны в Федеральном стандарте оценки "Виды стоимости (ФСО II)" (далее – ФСО II) [5].

Далее рассмотрена проблема вида определяемой стоимости земельных участков, предназначенных для корпоративных нужд. В Федеральном законе от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) [4] говорится о том, что базисом для расчета налога на недвижимость является рыночная и кадастровая стоимость. Дополнительно к этому, определения видов стоимости содержатся в Федеральном стандарте оценки «Виды ценности (ФСО II)» (далее – ФСО II) [5].

Рыночная стоимость объекта в соответствии Законом № 135-ФЗ определяется как: «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки

может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме» [4].

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 135-ФЗ, кадастровая стоимость – это стоимость, которая была получена в результате проведения государственной кадастровой оценки или как результат рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, или определена в случаях, которые предусмотрены статьей 24.19 данного закона [4].

В случае несогласия с результатами расчета кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.18 Закона № 135-ФЗ [4] и статьей 22 Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон № 237-ФЗ) [6], в частности, предусмотрена возможность оспаривания кадастровой стоимости не иначе как на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости. Однако, в общем случае, рассмотрение заявлений об исправлении ошибок, которые были допущены при определении кадастровой стоимости, не является основанием для оспаривания. Необходимо подчеркнуть, что оспаривание кадастровой стоимости не является произвольным и, согласно вышеуказанным законам и статье 246 «Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации» от 08 марта 2015 года № 21-ФЗ (далее – КАС РФ), к заявлению (исковому заявлению) об оспаривании кадастровой стоимости обязательно прилагается отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости [7].

В соответствии с вышеизложенным, в законодательстве присутствует различие между понятиями рыночной и кадастровой стоимости, которые даже на уровне определений имеют различную правовую природу, что порождает различные правовые последствия. Напротив, через механизм оспаривания кадастровой стоимости закон обозначает рыночную стоимость как основной критерий, по которому можно определить правильность определения кадастровой цены.

Вместе с тем, выделение корпоративных земельных участков в отдельную категорию объектов стоимостной оценки и наличие упомянутых ранее особых критериев их использования позволяет говорить не только об отличиях в определении НЭИ, но и об ином виде определяемой стоимости, поскольку рыночная стоимость устанавливается в предположении использования земельного участка только в соответствии с НЭИ в целях рыночной реализуемости.

В соответствии с ФСО II, инвестиционная стоимость – это «стоимость объекта оценки для определенного лица или группы лиц при определенных целях использования объекта оценки данным лицом (лицами)» [5]. В отличие от других видов стоимости, инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды, которые приносит владение объектом. Для определения инвестиционной стоимости необходимо учесть следующие факторы: предполагаемое использование объекта оценки его владельцем, степень взаимодействия между объектами и ожидаемый результат от использования объектов оценки; возможные выгоды и ограничения в использовании объекта для целей оценки; особенности обстоятельств конкретного владельца.

В приведенном определении термин инвестиционная стоимость хорошо согласуется с идеей, согласно которой обычные методы оценки инвестиционной эффективности (IRR, NPV и т.п.) не являются единственными и исчерпывающими.

Из изложенного следует, что проведение оценки инвестиционной стоимости корпоративного земельного участка должно включать:

- определение критериев эффективности и альтернативного НЭИ, которые позволяют выбирать ограниченные варианты использования, исходя из целей и потребностей корпорации;

- использование как классических (NPV, PI и др.), так и специфических корпоративных критериев оценки (степень реализации целей компании, социальные факторы, имидж и т.д.);

- анализ влияния на итоговую стоимость участка существующих публично-правовых ограничений и обременений, сервитутов (в том числе зон с особыми условиями использования территорий, которые ограничивают варианты использования земельных участков).

Необходимо обратить внимание, что в силу Гражданского Кодекса, (Статья 554. Определение предмета в договоре продажи недвижимости и Статья 555. Цена в договоре продажи недвижимости) [8], в договоре купли-продажи участка *цена продажи и наличие ограничений и обременений должны указываться в явном виде*. Отсюда следует, что цена продажи должна уже учитывать стоимость этих ограничений и обременений как вычитаемую величину. Однако ранее проведенные исследования показывают [9-13], что статистика рыночного предложения не учитывает ограничения и обременения как понижающий фактор в индивидуальной цене и в средних значениях цен по кластерам для оценки рыночной стоимости, а отчеты по оценке кадастровой стоимости и кейсы по ее оспариванию не учитывают эти факторы в кадастровой стоимости.

Таким образом, правоустанавливающие документы и сведения кадастрового учета участка не являются релевантными источниками данных для оценочных расчетов *без точного определения финансовой стратегии использования участка в уставной деятельности корпорации и степени влияния на реализацию этой стратегии каких-либо ограничений и обременений владения и пользования участком*.

Международная практика не содержит единого стандарта для определения влияния публично-правовых ограничений на рыночную или кадастровую стоимость объектов недвижимости. Кроме того, национальное регулирование, как вопросов рыночной оценки недвижимости, так и кадастровой стоимости содержит довольно существенные различия, в связи с чем автоматическое перенесение подходов к оценке публично-правовых ограничений и сервитутов для оценки степени их влияния на кадастровую стоимость объектов недвижимости в Российской Федерации в ряде случаев представляется невозможным. Вместе с тем, исследование данной ситуации показывает интересные направления для дальнейшего изучения в России, так как она имеет место быть при соблюдении российского законодательства и учета национальных особенностей, а также благодаря накопленной практике оспаривания кадастровой стоимости.

В международной практике накоплен достаточно большой опыт анализа влияния публично-правовых ограничений, аналогичных ЗОУИТ, при оценке земельных участков, но при этом не существует как единой международной классификации публично-правовых ограничений (в связи с различиями в национальных законодательствах), так и, как следствие, единых подходов к оценке их воздействия на рыночную стоимость недвижимости. Так как в основе оценки влияния ЗОУИТ лежит международный опыт, то для того, чтобы учесть его в оценке влияния публично-правовых ограничений на стоимость земли, необходимо применять отдельные методические подходы, которые адаптированы к особенностям российского законодательства и накопленной практике оценки в Российской Федерации.

С целью решения накопившихся проблем, связанных с оценкой и использованием корпоративных земельных участков необходимо дальнейшее развитие методической базы в виде проведения исследований по следующим направлениям:

- развитие теоретико-методических основ оценки корпоративных земельных участков: изучение особенностей массовой и индивидуальной

рыночной и кадастровой оценки корпоративных земельных участков, исследование понятий «обременение» и «ограничение с их оценочными аспектами и анализ специфики публично-правовых ограничений;

- развитие методических инструментов и практических правил оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовых ограничений в нескольких направлениях: разработка принципов применения методов оценки кадастровой и рыночной стоимости корпоративных земельных участков, разработка и совершенствование моделей оценки стоимости корпоративных земельных участков с учетом публично-правовой составляющей.

### **Выводы:**

1. Вид стоимости, который необходимо определять при оценке корпоративного земельного участка на этапе длящегося использования по назначению (т. е., если участок не планируется к выводу из состава средств компании) – инвестиционная;

2. Понятие НЭИ при стоимостной оценке корпоративных земельных участков подразумевает не общую инвестиционную рыночную эффективность и целесообразность проекта или готового объекта на земельном участке, а специальную корпоративную эффективность (наименьшие затраты при заданном уровне удовлетворения потребностей в площадях для уставных корпоративных целей);

3. Представленные экономико-правовые особенности земельного участка как актива компании при оценке его стоимости с учетом ограничений и обременений заключаются в необходимости единовременно определять:

- меру полезности участка потенциально не в варианте НЭИ для рыночной реализуемости, а в варианте, наиболее эффективном для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений её стратегии, то есть, в конечном счете, как величину положительного вклада в повышение стоимости корпорации;

- меру количественного и качественного снижения полезности участка для выполнения уставных целей корпорации и реализации отдельных положений её

стратегии из-за публичных ограничений и обременений, то есть, как величину отрицательного вклада в повышение стоимости корпорации.

### **Библиографический список:**

1. Стерник С.Г., Телешев Г.В., Фещенко А.А. Постановка научной проблемы стоимостного управления портфелем корпоративной недвижимости // Научные труды. Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН. – 2021. С. 284-303

2. Стерник, С.Г. Исследование особенностей проектов девелопмента корпоративной недвижимости и оптимизация процесса их формирования / С.Г. Стерник, М.Д. Изюмов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2022. – № 11(254). – С. 43-52. – DOI 10.24412/2072-4098-2022-11254-43-52. – EDN GLGSKI

3. Изюмов М.Д., Оценка экономической эффективности владения корпоративной недвижимостью, с учетом этапа девелопмента / Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 4. URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/789/15189vh9cfoexm5gqpiz17c6pr9jp8xu.pdf>

4. Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)

5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_415358/2ec6f63e908756c61cd3b11ea65b742bcc70fb/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/2ec6f63e908756c61cd3b11ea65b742bcc70fb/)

6. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/)

7. «Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации» от 08.03.2015 № 21-ФЗ (ред. от 25.12.2023) [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_176147/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/)

8. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), ст.ст. 554, 555. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/331b6728a5c658a](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/331b6728a5c658a)

de51a4f8a21e4fb2cc48f784e/, URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/204ef5bd8ee7ebed418039d7e10112a09fa2bf4e/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/204ef5bd8ee7ebed418039d7e10112a09fa2bf4e/)

9. Скатов М.А. Кадастровая стоимость равна рыночной? Инновации. Наука. Образование. – 2021. – № 30. ISSN 2687-1068. Текст : электронный. URL : <https://innovjourn.ru/nomer/30-nomer/>

10. Скатов М.А. Эволюция института кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости в России. Финансовые рынки и банки. – 2022. – № 5, – стр. 133-139. ISSN 2658-3917. DOI 10.24412/2658-3917-2022-5-133-139

11. Скатов М.А. Актуальные проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков с учетом зон с особыми условиями использования территорий. Российский экономический интернет-журнал. – 2023. – № 1. ISSN 2218-5402. – URL: <https://www.e-rej.ru/publications/205/c/>

12. Volovich N.V., Skatov M.A. Consideration of the ecological factor during the cadastral assessment of the land of industrial enterprises. BIO Web Conf. 83 04005 (2024). DOI: 10.1051/bioconf/20248304005

13. Скатов М.А. Методические подходы к оценке земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий. Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. № 12, том 9. ISSN 2218-5402. – URL: <https://www.e-rej.ru/publications/205/c/> (дата обращения: 25.12.2023).

### **References:**

1. Sternik S.G., Teleshev G.V., Feshchenko A.A. Statement of the scientific problem of cost management of a corporate real estate portfolio // Scientific works. Institute of National Economic Forecasting RAS. – 2021. pp. 284-303

2. Sternik, S.G. Study of the features of corporate real estate development projects and optimization of the process of their formation / S.G. Sternik, M.D. Izyumov // Property relations in the Russian Federation. – 2022. – № 11(254). – P. 43-52. – DOI 10.24412/2072-4098-2022-11254-43-52. – EDN GLGSKI

3. Izyumov M.D., Assessment of the economic efficiency of owning corporate real estate, taking into account the development stage / Russian economic online

journal. – 2023. – № 4. URL: <https://www.e-rej.ru/upload/iblock/789/15189vh9cfoexm5gqpiz17c6pr9jp8xu.pdf>

4. Federal Law of July 29, 1998 № 135-FZ «On appraisal activities in the Russian Federation» [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)

5. Federal valuation standard «Types of value (FSO II)» [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_415358/2ec6f63e908756cce61cd3b11ea65b742bcc70fb/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/2ec6f63e908756cce61cd3b11ea65b742bcc70fb/)

6. Federal Law «On State Cadastral Valuation» dated July 3, 2016 № 237-FZ [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/)

7. «Code of Administrative Procedure of the Russian Federation» dated 03/08/2015 № 21-FZ (as amended on 12/25/2023) [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_176147/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_176147/)

8. Civil Code of the Russian Federation (Civil Code of the Russian Federation), Art. Art. 554, 555. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/331b6728a5c658ade51a4f8a21e4fb2cc48f784e/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/331b6728a5c658ade51a4f8a21e4fb2cc48f784e/), URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_9027/204ef5bd8ee7ebed418039d7e10112a09fa2bf4e/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_9027/204ef5bd8ee7ebed418039d7e10112a09fa2bf4e/)

9. Skatov M.A. Is the cadastral value equal to the market value? Innovation. The science. Education. – 2021. – № 30. ISSN 2687-1068. Text: electronic. URL: <https://innovjourn.ru/nomer/30-nomer/>

10. Skatov M.A. The evolution of the institution of cadastral and market value of real estate in Russia. Financial markets and banks. – 2022. – № 5, – pp. 133-139. ISSN 2658-3917. DOI 10.24412/2658-3917-2022-5-133-139

11. Skatov M.A. Current problems of assessing the cadastral value of land plots, taking into account zones with special conditions for the use of territories. Russian economic online magazine. – 2023. – № 1. ISSN 2218-5402. – URL: <https://www.e-rej.ru/publications/205/c/>

12. Volovich N.V., Skatov M.A. Consideration of the ecological factor during the cadastral assessment of the land of industrial enterprises. BIO Web Conf. 83 04005 (2024). DOI: 10.1051/bioconf/20248304005

13. Skatov M.A. Methodological approaches to the assessment of land plots in zones with special conditions for the use of territories. Economics and management: problems, solutions. 2023. № 12, volume 9. ISSN 2218-5402. – URL: <https://www.e-rej.ru/publications/205/c/> (date of access: 12/25/2023).

**Для цитирования:** Стерник С.Г., Особенности оценки стоимости корпоративного земельного участка // Стерник С.Г., Телешев Г.В., Скатов М.А. / Российский экономический интернет-журнал. – 2024. – № 1. URL: © Стерник С.Г., Телешев Г.В., Скатов М.А., Российский экономический интернет-журнал, 2024, № 1