

**Внимание!!!** Данная статья ранее была опубликована в научном журнале. При использовании материалов для написания научных трудов просьба оформлять ссылку на первоисточник

**Ссылка для списка литературы:**

Татаров, К. Ю. Практические подходы к оценке вертикального озеленения / К. Ю. Татаров // Вестник Донецкого национального университета. Серия В. Экономика и право. – 2023. – № 2. – С. 145-152. – EDN KPLOIN.

УДК 332.64

**ПРАКТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ВЕРТИКАЛЬНОГО  
ОЗЕЛЕНЕНИЯ**

©. *К.Ю. Татаров*

**Аннотация:** В условиях урбанизации встает проблема озеленения городских территорий. В местах массовой и плотной застройки вертикальное озеленение решает целый ряд задач – от эстетических, до архитектурно-планировочных и инженерных. Современные юридические и экономические научные течения начинают рассматривать вертикальное озеленение как самостоятельный объект, обладающий свойствами недвижимого имущества. Подобный подход влечет за собой необходимость определения стоимости подобного объекта. В статье приведены обоснования невозможности применения сравнительного и доходного подходов к оценке вертикального озеленения, и приводятся практические примеры к использованию затратного подхода.

**Ключевые слова:** вертикальное озеленение, затратный подход, оценка, сравнительный подход, переоценка, обесценение, стандарт оценки.

**Постановка проблемы.** Вертикальное озеленение становится одним из трендов современной архитектуры. Оно перестает выполнять исключительно эстетические функции, и начинает использоваться в

качестве самостоятельного элемента инженерии здания. В хозяйственной деятельности организации возникают вопросы оценки вертикального озеленения для постановки на учет, страхования, ремонта и прочих случаев. Организации часто не в силах самостоятельно решить подобные задачи. Проблему усугубляется большим количеством индивидуальных характеристик, присущих подобным объектам.

**Актуальность темы исследования.** Вертикальное озеленение уже давно используется в мировой градостроительной практике, однако, в силу климатических условий, в России он не было массово распространен. Между тем, в условиях изменения температурного тренда в сторону потепления, вертикальное наружное озеленение начинает получать все большее распространение. В южных регионах страны оно начинает рассматриваться уже как необходимый элемент застройки. В связи с присоединением к Российской Федерации новых территорий, также характеризующихся теплым климатом, вопросы учета и оценки вертикального озеленения становятся востребованными и актуальными.

**Анализ последних исследований и публикаций.** Вертикальное озеленение уже давно выступает объектом научного изучения. Р.И. Мухаметханов рассматривает его с архитектурно-планировочной точки зрения [1]. С.Г. Шеина (и соавторы) рассматривают подобный вид озеленения как элемент экологизации городского пространства [2]. А.Г. Колесников предлагает инженерные решения несущих конструкций [3]. Е.А. Богуславец предлагает использовать вертикальное озеленение в качестве шумозащитного экрана [4], а П.И. Толмасова – в качестве энергосберегающей конструкции [5]. Эти и многие другие ученые, исследующие данные объект исследуют его как самостоятельную инженерную конструкцию. В решении проблем оценки вертикального

озеленения следует выделить труды Д.М. Хлопцова [6], а проблемы учета исследует С.Н. Поленова [7].

**Выявление нерешенных проблем.** Комплексное изучение трудов отечественных ученых позволило сделать обобщающий вывод о том, что вертикальное озеленение становится объектом, подлежащим бухгалтерскому учету и налогообложению. Подобный подход потребовал методик, в результате которых будет сформирована стоимость объекта. Включение вертикального озеленения в хозяйственный оборот послужило причиной определения необходимости оценки для иных случаев, не связанных с бухгалтерским и налоговым учетом, например, страхования или возмещения ущерба.

**Цель работы.** Настоящее исследование являет собой выработку практических подходов к оценке вертикального озеленения. А также рассмотрение подобного объекта с точки зрения бухгалтерского учета и налогообложения. Для целей настоящего исследования вертикальное озеленение мы рассматриваем с исключительно эстетической точки зрения. Использование конструкций для выращивания растений на продажу или иного коммерческого использования, мы не рассматриваем.

**Результаты исследования.** Вертикальное озеленение мы признаем активом юридических лиц, а, следовательно, объектом гражданских прав и объектом оценки.

Оценка вертикального озеленения может применяться с целью:

- Определения его рыночной стоимости в составе одного объекта (здание или сооружения), земельного участка или в составе имущественного комплекса;

- Исчисление текущей рыночной стоимости для составления годовой бухгалтерской отчетности, при учете вертикального озеленения в составе основных средств организации;

- Расчета стоимости вертикального озеленения для целей страхования;

- Определения стоимости убытка от вынужденного демонтажа конструкций;

- Иных случаев.

Выделяется два основных технологических приема применения вертикального озеленения. А именно:

- стационарное озеленение вертикальных поверхностей вьющимися растениями, посаженными в грунт в непосредственной близости к цоколю строений. Рост растений при этом осуществляется снизу вверх.

- озеленение при помощи передвижных (мобильных) или стационарных емкостей [8]. Здесь возможен вариант роста растений как вверх, так и вниз.

Принимая решение о вертикальном стационарном озеленении хозяйствующий субъект, как правило, преследует определенные цели. Это может быть сокрытие дефектов конструкции, создание санитарных зон или эстетических форм. В некоторых случаях, данный прием может быть использован для улучшения эксплуатационных характеристик здания или сооружения. В частности, рассматривается возможность использования озеленения для устройства дополнительной теплоизоляции или как функцию защиты от шумового воздействия. Отечественные ученые также предлагают использовать озеленение в

качестве естественного пылеуловителя. Используя подобный подход можно признать участие вертикальных зеленых насаждений в создании благоприятной производственной атмосферы. В последнее время вертикальное озеленение начинает рассматриваться как инвестиционный ресурс. Его предлагается использовать для вертикального выращивания овощей.

В хозяйственной деятельности может иметь место реализация проекта, при котором озеленение является составной частью возводимого комплекса и являет собой его составную часть. Например, при строительстве детского сада или объекта санаторно-курортной инфраструктуры.

### **Оценка стационарного озеленения**

При рассмотрении вертикального озеленения как объекта оценки, основополагающим моментом выступает право собственности.

Исходя из определения стационарного озеленения, корни растений располагаются в земле, в непосредственной близости от фундамента здания или сооружения. Таким образом, краеугольным камнем подобного варианта является право собственности на земельный участок, на котором расположен озеленяемый объект.

В соответствии с п.5, ст.1 Земельного кодекса РФ, возведенный объект следует судьбе земельного участка, на котором он расположен. В случае озеленения здания или сооружения, находящегося в собственности одного юридического лица, этому же хозяйствующему субъекту принадлежат права на земельный участок. Принимая во внимание совокупность данных факторов, права на насаждения принадлежат собственнику земельного участка и озеленяемого объекта.

Между тем, вертикальное озеленение может применяться в здании, права собственности на которое принадлежит двум и более юридическим

лица. Подобная ситуация может наблюдаться при озеленении фасадов бизнес-центров. В этом случае вопрос принадлежности вертикального озеленения должен решаться по согласованию заинтересованных сторон. Принять подобный объект на свой баланс может, например, собственник помещений на первом этаже, наружная стена которого примыкает к месту посадки насаждений. Еще одним вариантом учета может являться принятие объекта на учет собственником земельного участка.

При использовании вертикального озеленения в многоквартирном жилом доме, оформленном в форме товарищества собственников жилья, подобный фитообъект принимается на учет в ТСЖ.

Стационарное озеленение выполняется многолетними насаждениями. Уже в самом определении содержится указание, что эксплуатация подобного объекта будет производиться более одного года. Единицей оценки (объектом) вертикального озеленения является комплекс инженерных и биологических конструкций, выполняющий свое назначение в комплексе.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО V "Подходы и методы оценки", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, в практической оценочной деятельности применяется три подхода – сравнительный, затратный и доходный. При выборе подхода для оценки стационарного вертикального озеленения следует опираться на факт того, что объект оценки является биологическим активом. Он находится в непрерывном видоизменении. Как любому биологическому активу ему свойственны три стадии – развитие, максимальная функциональность и увядание. Также необходимо иметь ввиду подверженность подобного объекта различным фитозаболеваниям.

Рассматриваемый нами объект оценки также характеризуется отсутствием точки отсчета производственного возраста. Объект представляет собой декоративную конструкцию, не связанную с производством растительной продукции.

Использование сравнительного подхода ограничивается отсутствием рынка подобных объектов. Каждый из них по своей сути является уникальной конструкцией. Подобрать несколько достойных аналогов, имеющих схожие характеристики с оцениваемым объектом, представляется очень проблематичным. Оценщик не сможет найти информации о купле-продаже подобных конструкций на открытом рынке. Таким образом, применение сравнительного метода при оценке вертикального озеленения может оказаться некорректным.

Использование доходного подхода не представляется возможным по причине отсутствия потенциальных экономических выгод, которые способен генерировать объект стационарного вертикального озеленения. В большинстве случаев, вертикальное озеленение преследует эстетическую цель. Экономические выгоды от использования вертикального озеленения в качестве солнезащитного экрана, и экономии электроэнергии при работе кондиционеров, считаем несущественными. Подобные величины минимальны по своим размерам. Аналогично следует рассматривать вертикальное озеленение при использовании объекта в качестве шумо и пылеуловителя.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (п. 1 ФСО V). Применительно к вертикальному озеленению, по нашему мнению, возможно применения метода, который мы в собственной практике называем балансовым.

Использование предлагаемого метода представляет собой самый элементарный случай оценочной деятельности и может быть выполнен физическим лицом, не имеющим специальной оценочной подготовки. Результат, полученный данным методом, может быть использован во внутренней управленческой отчетности собственника, а также в случае, не требующем оформления официального Отчета об оценке.

Исходные данные при балансовом методе следует брать из регистров бухгалтерского учета собственника объекта. Признавая конструкцию вертикального озеленения объектом основных средств, первоначальная фактическая стоимость отражена в виде дебетового сальдо по счету 01 "Основные средства". В соответствии с Федеральным стандартом по бухгалтерскому учету ФСБУ-6/2020 "Основные средства" (Приказ Минфина России от 17.09.2020 № 204н "Об утверждении Федеральных стандартов бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 "Основные средства" и ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения"), объекты учета подлежат ежегодной проверке на обесценение. Использование балансового метода способно обосновать собственнику величину обесценения для отражения данных в бухгалтерской отчетности без привлечения специализированных оценочных компаний, и тем самым минимизировать собственные затраты.

*Пример:* Фактическая первоначальная стоимость вертикального озеленения, сформированная по правилам бухгалтерского учета и отраженная в регистрах собственника, составила 2 млн. руб. Объекту был



нанесен физический ущерб автотранспортом, который заехал на территорию размещения растений. Начисленная амортизация к моменту оценки составила 800 тысяч рублей. Комиссия собственника провела фактический обмер повреждения и математическими методами установила, что площадь повреждения составила 15 процентов от общей площади насаждения.

Инженеры собственника произвели следующие расчеты:

Определение остаточной стоимости по данным бухгалтерского учета на момент происшествия:  $2\,000\,000 - 800\,000 = 1\,200\,000$  руб.

Повреждение объекта составило:  $1\,200\,000 * 15\% = 180\,000$  руб.

Стоимость, рассчитанная балансовым методом, составит 1 020 000 руб.

$(1\,200\,000 - 180\,000)$  руб.

Подобные расчеты обеспечивают бухгалтера организации, собственника объекта, достоверным расчетом для формирования балансовой стоимости объекта, а также для обоснования величины материальной компенсации владельца автотранспортного средства по вине которого произошло повреждение зеленых насаждений.

По нашему мнению, объект вертикального озеленения представляет собой конгломерат трех составляющих, а именно – биологическая часть (грунт, растения), техническая часть (поддерживающие и несущие конструкции, а также инженерия) и человеческие вложения (труд). Поэтому, при выборе метода следует обратить внимание на метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки (п. 26 ФСО V). В рассматриваемом случае источниками информации могут являться рекламные материалы, полученные из сети интернет. Рассчитывая стоимость каждого из

перечисленных компонентов по отдельности мы получаем суммарную стоимость вертикального озеленения затратным подходом.

Более того, в данном варианте возможно применение методики с использованием укрупненных показателей. Подобное может иметь место при использовании в качестве первичных данных информации об услугах специализированных компаний, профессионально занимающихся вертикальным озеленением. Используя подобную методику, оценщик получает суммарную стоимость отдельных компонентов. Например, при расчете стоимости технической части конструкции принимаются во внимание только итоговая сумма следующих составляющих: собственно стоимость материала, изготовление конструкций, доставка, монтаж и прочее. При этом, в используемой расценке уже учтены затраты на человеческий труд – обмерщиков, монтажников, грузчиков, водителей. Это существенно влияет на качество и эффективность деятельности оценщика.

Принимая во внимание тот факт, что в рассматриваемом случае в качестве объекта оценки мы имеем элемент благоустройства, в некоторых случаях имеет смысл расчет стоимости насаждений производить с применением сборников КО-ИНВЕСТ 2020 «Благоустройство территорий». Однако, при подобном подходе следует обратить внимание на виды оцениваемых насаждений, их возраст, а также на необходимость применения соответствующих корректировок (поправок). Данные моменты в обязательном порядке должны быть отражены в Отчете об оценке.

При расчете оценки вертикального озеленения затратным подходом может возникнуть необходимость расчета совокупного обесценения (износа). Совокупное обесценение (износ) представляет собой

физический износ, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) обесценение объекта оценки.

Физический износ можно рассчитывать по формулам бухгалтерского учета для начисления амортизации. На основании Общероссийского классификатора основных фондов (принят и введен в действие Приказом Росстандарта от 12.12.2014 N 2018-ст), многолетнее вертикальное озеленение следует рассматривать по коду 520.00.10.05 "Насаждения многолетние декоративные озеленительные" и относить к десятой амортизационной группе со сроком полезного использования более 30 лет. В случае применения метода суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки, указанный временной период следует применять только к биологическим элементам.

Если стационарное вертикальное озеленение размещается на арендованном земельном участке, то его следует признать неотделимыми улучшениями. Для его устройства необходимо получить письменное согласие собственника участка. Срок полезного использования в подобном случае ограничивается сроком договора аренды. Если в планах организации-арендатора имеется пролонгирование договора аренды, то период фактического использования многолетних насаждений необходимо устанавливать с учетом предполагаемой пролонгации.

Функциональное (технологическое) устаревание находится в зависимости от инженерного оборудования, применяемого как конструктивный элемент озеленения. Функциональное устаревание можно вычислить только на основании информации об современных объектах-аналогах, появившихся в результате научно-технического прогресса.

При использовании метода суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки, мы имеем отдельные показатели стоимости

растений и конструкций. В этом случае имеет смысл применять расчет функционального устаревания только к техническим элементам, не затрагивая растения.

В случае расчета иными методами, функциональный (технологический) износ определяется совокупно по всей конструкции. Принимая во внимание, что рассматриваемой инженерные элементы здесь выполняют в основном поддерживающие функции и существенно не влияют на жизнедеятельность растений, функциональное устаревание можно признать не существенной величиной и в расчет не принимать.

Экономический износ вертикального озеленения можно признать равным нулю. Подобный вывод следует из самой природы многолетнего растения, в котором устаревшие ветви (отростки) подлежат удалению и замещению молодой порослью. Поврежденные элементы подлежат ремонту в виде посадки новых саженцев на месте физически поврежденных или погибших. Экономическое положение на рынке собственника вертикального озеленения не влияет на функциональность рассматриваемого объекта.

Рассматривая объекты вертикального озеленения в качестве объекта гражданских прав неизменно возникает вопрос о налогообложении подобного объекта налогом на имущество организаций. Многолетние насаждения не упомянуты в перечне объектов недвижимости, поименованных в статье 130 ГК РФ. Объектом обложения налогом на имущество является недвижимость, учитываемая на балансе компании в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета (п. 1 ст. 374 НК РФ). Таким образом, налоговое законодательство выводит вертикальное озеленение из-под имущественного налогообложения. Финансовое

ведомство согласилась с подобным выводом в своем письме от 24.05.2021 № 03-05-05-01/39656.

### **Оценка сборно-разборного вертикального озеленения**

В отличие от стационарного вертикального озеленения, нестационарное является разборным. По своей технологии оно представляет собой несущие конструкции, которые заполняются емкостями с грунтом, в которые и высаживаются растения. При осуществлении оценки подобной конструкции необходимо принимать во внимание эксплуатационные особенности конструкции. По первому варианту, по окончанию теплого периода разборка конструкции не осуществляется. Стеллажи и емкости с грунтом зимуют под открытым небом, и с наступлением весны растения высаживаются вновь. Эксплуатационный период конструкций принимается равным календарному году, а для биологической составляющей – только период положительных наружных температур. Подобный подход может, в основном, применяться в Южном и Северо-Кавказском Федеральных округах, а также на вновь присоединенных в 2022 году территориях Российской Федерации.

Второй вариант представляет собой случай, при котором подобная конструкция демонтируется и переносится в отапливаемое помещение, где вновь собирается и являет собой уже зимний сад. Эксплуатационный период при этом принимается равным календарному году как для конструкций, так и для растений. Расходы, связанные с содержанием вертикального озеленения и проведение регламентных работ, также имеют место в течении всего года.

В современных экономической и юридической науках начинает подниматься вопрос о возможности постановке вертикального озеленения на кадастровый учет. В настоящее время данные вопросы не

исследованы и законодательно не отрегулированы. В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса, вертикальное стационарное озеленение отвечает основному критерию недвижимости – наличию прочной связи с землей. Однако вопрос невозможности перемещения на сегодняшний день находится в стадии дискуссий и исследований. По нашему мнению, оцениваемые многолетние насаждения являются травянистыми, а потому подлежащими относительно безболезненной пересадке на другое место (перемещению). Что касается инженерных конструкций, то они первоначально проектируются как сборно-разборные. В случае разработки соответствующих методик оценки вертикального озеленения и внесения соответствующих сведений в ресурсные базы Роскадастра, вертикальное озеленение может получить статус недвижимого имущества, подверженного государственному учету [9].

**Выводы:** Обозначенные различия стационарного и сборно-разборного вертикального озеленения являются собой первопричину дифференцированности оценочных методик. Между тем, мы имеем и множество общих моментов. Для обоих типов конструкций не имеет смысла и возможности рассчитывать стоимость сравнительным или доходным подходом. При использовании затратного подхода, оценщику придется разобраться в вопросах, как биологических, так и инженерных. Результат оценки вертикального озеленения зависит от множества факторов – географического расположения объекта, его возраста, видов и сортов растений, наличия или отсутствия технических решений. В частности, в южных регионах нашей страны, стационарное озеленение может выполнять свои функции круглогодично. Вполне возможно, что оценщику придется изучить последние новшества и научные достижения, например, если предстоит оценивать аква или гидропонные культуры.

## Список используемой литературы:

1. Мухаметханов, Р. И. Методологические подходы вертикальной планировки городской среды / Р. И. Мухаметханов // Инновации и инвестиции. – 2023. – № 2. – С. 285-287. – EDN DMVKWD.

2. Шеина, С. Г. Вертикальное озеленение как элемент экологизации жилых зданий / С. Г. Шеина, В. В. Белаш, А. А. Даниленко // Инженерный вестник Дона. – 2021. – № 1(73). – С. 146-155. – EDN EFOQWI.

3. Колесников, А. Г. Анализ конструктивных и экономических особенностей систем вертикального озеленения / А. Г. Колесников // Урбанистика. – 2021. – № 1. – С. 88-98. – DOI 10.7256/2310-8673.2021.1.32365. – EDN VYEPKG.

4. Богуславец, Е. А. Вертикальное озеленение зданий как метод защиты от шумового загрязнения на урбанизированных территориях / Е. А. Богуславец, В. В. Братошевская // Вестник науки. – 2020. – Т. 1, № 5(26). – С. 84-87. – EDN RPWBTV.

5. Толмасова, П. И. Оценка влияния вертикального озеленения фасадов на энергоэффективность зданий / П. И. Толмасова, А. Н. Гойкалов, М. В. Новиков // Инженерно-строительный вестник Прикаспия. – 2023. – № 3(45). – С. 5-10. – DOI 10.52684/2312-3702-2023-45-3-5-10. – EDN DTVSUN.

6. Хлопцов, Д. М. Взаимосвязь института оценки и бухгалтерского учета в России / Д. М. Хлопцов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2022. –

№ 10(253). – С. 30-35. – DOI 10.24412/2072-4098-2022-10253-30-35. – EDN YYHWZZ.

7. Поленова, С. Н. О понятии "оценка" в бухгалтерском учете / С. Н. Поленова // Аудитор. – 2017. – Т. 3, № 9. – С. 18-25. – DOI 10.12737/article\_59bf8ba8761a68.13638034. – EDN ZHDFKJ.

8. Иванова, Н. В. Методические основы строительства вертикального озеленения здания / Н. В. Иванова, О. А. Ганжа, И. Ю. Подковыров // Вестник Волгоградского государственного архитектурно-строительного университета. Серия: Строительство и архитектура. – 2021. – № 3(84). – С. 142-155. – EDN BOWUZA.

9. Варакин, Г. С. Проблемы постановки на кадастровый учет проектов вертикального озеленения / Г. С. Варакин, И. Е. Фитилина // Проблемы современной аграрной науки : Материалы международной научной конференции, Красноярск, 15 октября 2018 года. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2018. – С. 12-13. – EDN YONTGH

## PRACTICAL APPROACHES TO THE ASSESSMENT OF VERTICAL GARDENING

©. K.Y. Tatarov

Abstract: In the context of urbanization, the problem of greening urban areas arises. In places of mass and dense development, vertical gardening solves a number of problems - from aesthetic to architectural, planning and engineering. Modern legal and economic scientific trends are beginning to consider vertical gardening as an independent object with the properties of real estate. Such an approach entails the need to determine the value of such an object. The article substantiates the impossibility of applying comparative and income approaches to the assessment of vertical gardening, and provides practical examples of the use of the cost approach.



Keywords: vertical gardening, cost approach, valuation, comparative approach, revaluation, impairment, valuation standard.

Автор: Татаров Константин Юрьевич, кандидат экономических наук, Главный бухгалтер Группа компаний "Декарт", Россия, г. Москва.

Тел. 8-916-6900173

E-mail: ktatarov@mail.ru

Author: Tatarov Konstantin Yurievich, Candidate of Economic Sciences, Chief Accountant of the Descartes Group of Companies, Russia, Moscow.

Tel. 8-916-6900173

E-mail: ktatarov@mail.ru