

---

## **К ВОПРОСУ О РАЗНИЦЕ МЕЖДУ КАДАСТРОВОЙ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТЯМИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА НА ПРИМЕРЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА ВОЛГОГРАДА**

---

**Бубнов Дмитрий Викторович,**

аспирант кафедры экологии и природопользования Волгоградского государственного университета; bubnov-dv@yandex.ru

В работе рассмотрены два вида оценки земли: рыночная и кадастровая стоимости. На примере продемонстрирована разница между ними и проанализированы её причины. Предложена возможность использования данной разницы в целях улучшения землепользования.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, рыночная стоимость.

Земля является одним из основных факторов производства. Она имеет ту особенность, что ее общее количество неизменно, площадь ее ограничена, и человек не в состоянии изменить ее размеры по своему желанию. Именно в силу ограниченности ресурса земли и вследствие того, что без нее невозможен ни один вид деятельности, собственность на землю является одним из самых доходных видов собственности. Поэтому государство, выступающее и как собственник земли, и как гарант соблюдения прав на собственность физических и юридических лиц, стремится увеличить экономическую эффективность землепользования. Это стремление проявляется в непрерывном совершенствовании законодательства и поиске наилучших методик оценки земли и взимании платы за её использование.

Данной области посвящены работы множества исследователей, которые опирались на глубокое осмысление богатого исторического опыта и творческого наследия виднейших западных экономистов, таких как А. Смит, Д. Рикардо.

Беленький В.Р. посвятил большинство работ изучению земельных отношений. Он проводил детальные исследования всех аспектов взаимодействия с землей, результаты которых опубликованы в трудах [3, 8, 9] и других. Беленький В.Р. указывал на несовершенство земельного законодательства в РФ. Например, им было отмечено [2], что «упущены такие важные полномочия органов государственного управления, как

обеспечение платности землепользования (земельного налогообложения, арендных платежей и др.), регулирования земельного рынка, страхования сделок с землей и т.п.».

Необходимость совершенствования механизма землепользования в границах города обосновал Кириллов С.Н. В его работе [7] убедительно показано, что существующие ставки земельного налога занижены. Это приводит к малоэффективному землепользованию и распределению земельных ресурсов города.

Сложность и многоструктурность методов, способов и принципов определения стоимости недвижимости, в том числе земли, были детально изучены И.В. Грановой и П.Ф. Лойко. Этими авторами составлены подробные учебные пособия [5, 6]. Однако, до сих пор остаётся множество проблем в области оценки земли, решение которых необходимо для повышения эффективности землепользования и дальнейшего развития. Одна из них связана с определением и применением стоимостей земельных участков.

На данный момент в Российской Федерации законодательно закреплены следующие виды стоимости земли: нормативная стоимость (ст. 1 Закона РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1), кадастровая стоимость (ст. 66 ЗК РФ) и рыночная цена земли (ст. 66 ЗК РФ).

Кадастровая стоимость земли определяется в границах оценочных зон и устанавливается на основе государственной кадастровой оценки земель. Она необходима как база для налогообложения и расчёта величины арендной платы. Если кадастровая стоимость земли не определена, применяется нормативная стоимость. Она устанавливается для покупки и выкупа земельных участков в случаях, предусмотренных законодательством РФ (например, из государственных и муниципальных земель, а также для получения банковских кредитов под залог земли).

Рыночная стоимость земельного участка находится в прямой зависимости от спроса и предложения на рынке, а также от характера конкуренции продавцов и покупателей. Согласно пункту 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, когда она определена, рыночная стоимость заменяет кадастровую при расчёте земельного налога и арендной платы.

В теории кадастровая и рыночная стоимости должны быть приближены друг к другу, но на практике их различие бывает весьма значительно. Это подтверждает и Департамент корпоративного управления Минэкономразвития России [13]: «...при определении кадастровой стоимости не учитываются специфические характеристики земельного участка, что может вызвать несоответствие кадастровой стоимости и рыночной стоимости одного и того же земельного участка. При определении расхождения кадастровой и рыночной стоимостей также следует учитывать периодичность проведения работ по государственной кадастровой оценке, а также дату, на которую определена кадастровая стоимость, поскольку рыночная стоимость, определенная на более позднюю дату, может существенно отличаться от кадастровой стоимости вследствие изменения рыночной конъюнктуры».

Согласно Методике государственной кадастровой оценки поселений, близость рыночной и кадастровой стоимостей земли исходит из следующих фактов:

1) для расчёта рыночной стоимости и при определении кадастровой стоимости применяются одни и те же подходы к оценке: доходный, сравнительный и затратный;

2) используется рыночная информация о сделках в отношении земельных участков.

Таким образом, получается, что результатом государственной кадастровой оценки является рыночная стоимость на определённую дату, но не одного конкретного земельного участка, а всей оценочной зоны – кадастра. Кроме того, рыночная стоимость скорее отражает экономическую привлекательность земельного участка в данный момент времени для данного покупателя и более близка к цене продажи. Бесспорно, что при расчёте как рыночной, так и кадастровой стоимостей к главным факторам, определяющим значения искомых величин, относятся функциональное использование и местоположение земли. Вместе с тем, для рыночной цены определяющим выступает изменяющийся во времени спрос.

Все это говорит о наличии разницы между двумя данными видами стоимости. И эта разница будет приводить к различным величинам земельного налога и арендной платы. Таким образом, возникает вопрос о целесообразности введения поправки в п. 3 ст. 66 ЗК РФ, либо необходимости её доработки.

Рассмотрим теперь, насколько велика разница между рыночной и кадастровой стоимостями земельного участка в поселении. В качестве примера используем земельный участок под складским помещением в городе Волгограде со следующими характеристиками\* (табл. 1).

Таблица 1

Оцениваемый земельный участок

Объект	Земельный участок под складским помещением
Адрес	Ул. Козловская, 54
Площадь, м <sup>2</sup>	265
Номер кадастрового квартала	34:34:050059

Так как не существует метода, с помощью которого можно было бы непосредственно рассчитать рыночную стоимость земельного участка под зданием или сооружением, воспользуемся тремя общепринятыми подходами к оценке:

1) с помощью доходного и сравнительного подходов вычислим стоимость единого объекта недвижимости (складского помещения и земли под ним);

2) с помощью затратного подхода определим стоимость только склада;

\* Все дальнейшие расчёты, связанные с определением рыночной стоимости земельного участка, проводились на основе общепринятых методик оценки с использованием данных на 2011 год. Величины весовых коэффициентов и степень износа складского помещения определялись посредством авторских оценок.

3) из стоимости единого объекта вычтем стоимость складского помещения.

Складское помещение сдаётся в аренду, вследствие чего его владелец получает практически постоянный доход. В этом случае будет удобно использовать метод капитализации доходного подхода для расчёта рыночной стоимости единого объекта недвижимости (склада и земли под ним). Суть метода заключается в определении суммы, ставка капитализации которой равна величине чистого операционного дохода (ЧОД) владельца. Математически она вычисляется путём деления ЧОД на ставку капитализации.

Складское помещение сдаётся в аренду. Арендная плата составляет 270 руб. за квадратный метр в месяц [4]. Общая сумма среднегодовых затрат при эксплуатации склада и операционных расходов составляет около 1487 руб. за квадратный метр в год [12]. Ставка капитализации составляет 24% [4].

Сначала рассчитаем потенциальный годовой доход:  $270 \cdot 12 = 3240$  руб. за квадратный метр. Вычислим ЧОД (прибыль), и поделим его на ставку капитализации:  $(3\ 240 - 1\ 487) / 0,24 \approx 6\ 196$  руб. за квадратный метр. Таким образом, согласно доходному подходу рыночная стоимость единого объекта недвижимости площадью 265 квадратных метров составляет  $6\ 196 \cdot 265 = 1\ 641\ 895$  руб.

Затем используем метод сравнения продаж. Для этого необходимо собрать данные по нескольким объектам недвижимости, схожим с исследуемым объектом. К этим данным относятся и цены продажи. Эти цены корректируются в зависимости от степени отличия каждого аналога от исследуемого объекта. Затем по скорректированным ценам объектов-аналогов находится средневзвешенное значение, которое и принимается за искомую стоимость.

Отобранные похожие складские помещения и их характеристики описаны в табл. 2.

Таблица 2

Характеристики объектов-аналогов  
для применения метода сравнения продаж

№ п/п	Местоположение	Площадь, м <sup>2</sup>	Цена, руб.	Дополнительная информация
1	г. Волгоград, ул. Пушкина д. 21	3 576	20 000 000	Отопление, водоснабжение, холодильное оборудование
2	г. Волгоград, ул. Пушкина д. 99	958	12 000 000	Отделка, отопление, водоснабжение
3	г. Волгоград, Мирный проезд	300	6 500 000	Отделка, отопление, водоснабжение, холодильное оборудование, электроснабжение
4	г. Волгоград, Шоссе авиаторов	206	3 150 000	Отделка, водоснабжение, отопление
5	г. Волгоград, промышленная зона Кировского района	3 278,2	15 000 000	

Источники: [14-16].

Корректировка цен проводилась по следующим критериям:

- 1) *местоположение*: учитывался район города и его удалённость от центра;
- 2) *экологическая обстановка*: учитывалась степень экологического загрязнения района по сравнению с другими районами города;
- 3) *отделка*: учитывалось наличие/отсутствие внешней и внутренней отделки складского помещения;
- 4) *отопление*: учитывалось наличие/отсутствие отопительной системы и отопительного оборудования;
- 5) *охрана*: учитывалось наличие/отсутствие охраны и наблюдения за зданием;
- 6) *водоснабжение*: учитывалось наличие/отсутствие доступности питьевой воды и канализации;
- 7) *холодильное оборудование*: учитывалось наличие/отсутствие холодильного оборудования;
- 8) *электроснабжение*: учитывалось наличие/отсутствие подачи электричества.

Результаты проведенных корректировок и итог расчёта рыночной стоимости исходного объекта недвижимости методом сравнительных продаж приведены в табл. 3.

Таблица 3

Рыночная стоимость складского помещения по сравнительному подходу

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорр-ная цена, руб./м <sup>2</sup>	4709	9612	15678	9637	4863
Количество корректировок	6	5	7	6	4
Вес	0,18	0,22	0,15	0,18	0,27
Средневзвешенная цена объекта оценки, руб./ м <sup>2</sup>	4 709*0,18+9 612*0,22+15 678*0,15+9 637*0,18 +4 863*0,27 = 8 388				
Стоимость о/о, руб.	8 388*265 = 2 222 820				

Источник: [4].

Получены два значения стоимости единого объекта недвижимости. Подсчитаем средневзвешенную величину стоимости объекта оценки (автором не было установлено преимущество одного подхода перед другим, поэтому весовые коэффициенты приняты равными 0,5):

$$1\ 641\ 895*0,5 + 2\ 222\ 820*0,5 = 1\ 932\ 358 \text{ руб.}$$

Следующим шагом в определении стоимости земельного участка будет расчёт текущей стоимости складского помещения. Для данной цели удобно воспользоваться методом воспроизводства затратного подхода. О его сути можно судить из названия: стоимость складского помещения определяется как сумма необходимых издержек на создание его точной копии с учётом имеющегося износа здания.

Исходя из современных расценок [12], средняя величина затрат на постройку неотапливаемого склада составляет около 5 550 руб. за

квадратный метр. Тогда полная стоимость воспроизводства *нового* здания, идентичного оцениваемому, будет равна  $5\,550 \times 265 = 1\,470\,750$  руб.

Полученную величину необходимо скорректировать в соответствии с износом здания за время его эксплуатации: от начала до текущего момента. Износ может быть подсчитан двумя способами: методом срока жизни и методом разбиения.

Расчёт методом общего износа ( $I_o$ ) методом срока жизни производится по следующим формулам:

$$I_o = \frac{T_{\text{хрон}}}{T_{\text{физ}}} \text{ или, предпочтительнее, } I_o = \frac{T_{\text{экср}}}{T_{\text{экон}}},$$

где  $T_{\text{физ}}$  – срок физической жизни здания, определяемый классом капитальности объекта: для изучаемого объекта – 75 лет [4];  $T_{\text{хрон}}$  – хронологический возраст здания: склад построен в 1986 г., таким образом – 25 лет;  $T_{\text{экон}}$  – срок экономической жизни здания: обычно принимают  $T_{\text{экон}} \approx 0,75 \times T_{\text{физ}} = 0,75 \times 75 \approx 56$  лет;  $T_{\text{экср}}$  – экспертный (эффективный) возраст здания, иначе – количество лет использования на данный момент: складом не пользовались два года после постройки, поэтому – 23 года.

Тогда получаем:  $I_o^1 = 25/75 \approx 33\%$ ,  $I_o^2 = 23/56 \approx 41\%$ , и так как вторая формула является предпочтительней, установим веса 0,3 и 0,7 соответственно при расчёте средне взвешенной:

$$I_o^{\text{сж}} = 33 \times 0,3 + 41 \times 0,7 \approx 38,6\%.$$

Метод разбиения предполагает расчет износа по трем составляющим (табл. 4): физический износ; функциональный (моральный) износ; внешний (экономический) износ.

Для складов холодного типа (неотапливаемые), каким является оцениваемый объект, определение функционального и внешнего износа весьма затруднительно, и сам износ таких типов не очень значителен. Поэтому автором выдвинуто предположение, что их суммарное значение для данного склада будет равно 5%.

Таблица 4

Расчёт физического износа складского помещения

Конструктивный элемент	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элементов, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе здания, %
Фундамент	8	20	1,6
Стены и перегородки	31	25	7,75
Перекрытия	17	30	5,1
Кровля	7	50	3,5
Полы	9	35	3,15
Окна и двери	8	30	2,4
Внутренняя отделка	4	50	2
Прочие работы	16	50	8
Итого	100		33,5

Таким образом, общий износ, определяемый методом разбиения, составит:

$$I_o^{раз} = 33,5 + 5 = 38,5\%.$$

Примем результаты по двум методам равнозначными и найдем среднее значение общего износа:

$$I_o = 1/2 * (I_o^{сж} + I_o^{раз}) = 0,5 * (38,6 + 38,5) = 38,6\%.$$

Используем все полученные данные и определим стоимость земельного участка под складом.

Таблица 5

Рыночная и кадастровая стоимости земельного участка под складом

Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	1 932 358
Полная стоимость склада, руб.	1 470 750
Скорректированная стоимость склада с учётом износа, руб.	903 040
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 029 318
Кадастровая стоимость земельного участка	265*3910 = 1 036 150

Как видно из результатов, в данном случае рыночная и кадастровая стоимости практически не отличаются друг от друга. Это ожидаемый по методикам расчёта итог: рыночная стоимость небольшой части оценочной кадастровой зоны совпадает со средним значением по всей зоне, т.е. с кадастровой стоимостью. Но следует отметить, что расчёт рыночной цены земельного участка производился по данным за 2011 г., а показатели кадастровой стоимости имеются только за 2007 г. Совпадение значений говорит не столько о стабильности рынка земли города Волгограда, сколько о задержке его развития.

Процесс точного расчета рыночной стоимости довольно трудоемок, что не позволяет произвести сравнение этой стоимости с кадастровой стоимостью по множеству примеров. Поэтому использован другой способ определения рыночной стоимости, менее точный, но более быстрый и наглядный. Согласно исходному понятию рыночной стоимости (наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции), ее можно приблизить к ценам продаж, скорректированным с учетом торга (примерно снижается на 10% от первоначальной величины).

По имеющимся данным о продаже 54 земельных участков в Волгограде [15, 16] и по таблице кадастровых стоимостей были рассчитаны средние рыночные и кадастровые стоимости земельных участков четырех категорий (рисунок).

Как показано на рисунке, только в одном из четырех случаев рыночная и кадастровая стоимости близки по значению друг другу. В двух других кадастровая стоимость превышает рыночную более чем в 2,5 раза. В оставшемся случае рыночная стоимость превышает кадастровую в 1,5 раза. Таким образом, рыночная и кадастровая стоимости земельных участков могут значительно отличаться друг от друга. Это вызывается следующими

основными причинами: изменением спроса и предложения на рынке земли или на его отдельных сегментах; утратой актуальности рассчитанных удельных показателей кадастровой стоимости.

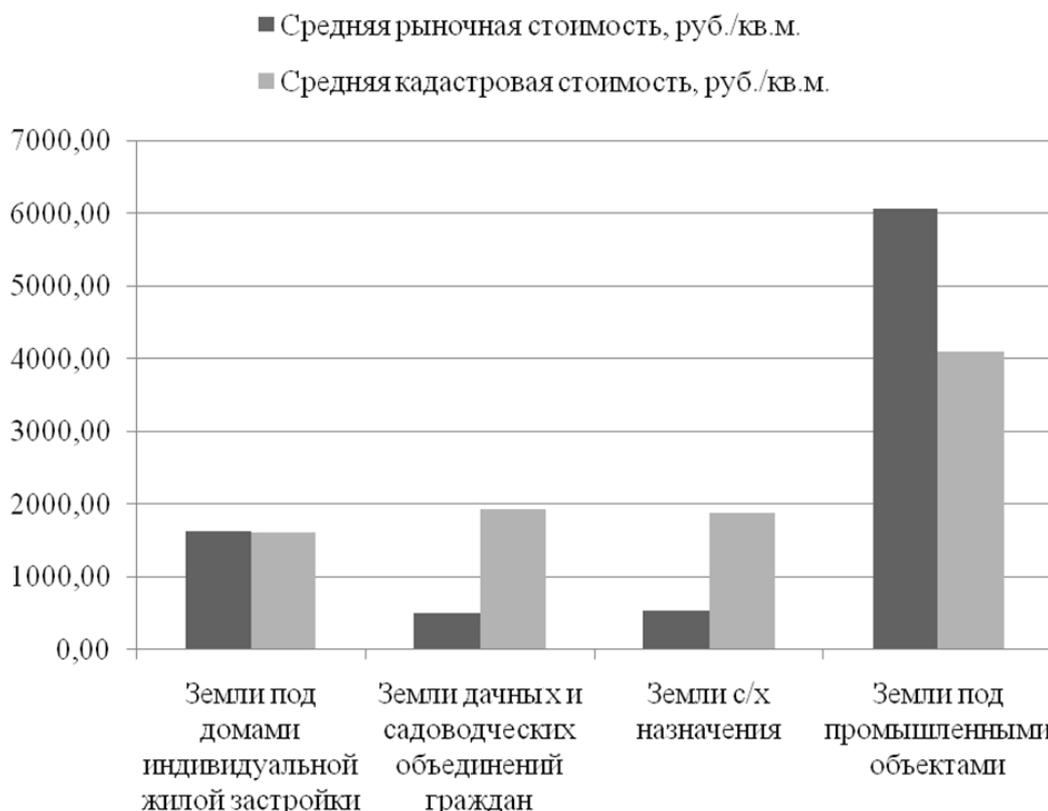


Рис. Сравнение рыночных и кадастровых стоимостей земельных участков четырех категорий

Но, какова бы ни была причина, очевидно, что разница между этими двумя показателями есть. Было бы желательно, чтобы существующая разница между стоимостями использовалась для поощрения добросовестных землепользователей и наказания недобросовестных. Этого можно добиться, если в случае определения рыночной стоимости земельного участка для добросовестных (регулярно платящих налоги, использующих технологии берегающие окружающую среду и т.д.) владельцев и арендаторов налог и арендная плата за землю будут рассчитываться, исходя из минимальной среди данных стоимостей, а для недобросовестных – исходя из максимальной.

Таким образом, подводя итог, определённо можно сказать, что рыночная и кадастровая стоимости – разные показатели как по значению, так и по определяющим их факторам. Однако, эта разница может использоваться государством для повышения эффективности землепользования.

#### Список источников

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
2. Беленький, В.Р. Закон о земле [электронный ресурс] / URL: [http://www.ng.ru/economics/2001-05-15/4\\_land.html](http://www.ng.ru/economics/2001-05-15/4_land.html)
3. Беленький, В.Р. Многоукладное землепользование России: концепция

земельных преобразований и управления земельными ресурсами [текст] / В.Р. Беленький, П.Ф. Лойко. – М.: Былина, 2001.

4. Бубнов, Д.В. Применение математических методов к оценке стоимости земельного участка под складскими помещения с учетом экологического фактора [текст] / Д.В. Бубнов. – Волгоград: ВолГУ, 2010.

5. Гранова, И.В. Оценка недвижимости [текст] / И.В. Гранова. – СПб: Питер, 2001.

6. Лойко, П.Ф. Оценка земельных ресурсов: Учебное пособие [текст] / П.Ф. Лойко, В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 1999.

7. Кириллов, С.Н. Проблемы городского землепользования: Эколого-экономический аспект [текст] / С.Н. Кириллов. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001.

8. Основы экономики землевладения и землепользования [текст] / методическое пособие для повышения квалификации и переподготовки кадров специалистов сферы управления земельными ресурсами под ред. Беленького В.Р. – М., 2000.

9. Федотова, М.А. Оценка недвижимости и бизнеса [текст] / М.А. Федотова, Э.А. Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.

10. Рыночная цена земельно-имущественных объектов (комплексов). Расчетно-конструктивные и графо-аналитические методы моделирования [текст] / под ред. В.Р. Беленького – М.: Былина, 2001.

11. Центр исследований и аналитики ГК БН [электронный ресурс] / URL: <http://www.bn.ru>.

12. Информационно-справочный портал Администрации города Волгограда [электронный ресурс] / URL: [www.volgadmin.ru](http://www.volgadmin.ru).

13. Компании по разработке и технической поддержке логистов ООО «ЛИСИТ» [электронный ресурс] / URL: <http://www.lisat.ru>

14. Минэкономразвития разъяснило вопросы определения кадастровой стоимости [электронный ресурс] / URL: <http://k-r-o-m.ru/publikacii/minekonomrazvitiya-razyasnilo-voprosy-opredeleniya-kadaastrovoj-stoimosti.html>

15. Строительная компания «Золотое руно» [электронный ресурс] / URL: <http://alivehouse.ru/price/>

16. Сайт бесплатных объявлений Slando [электронный ресурс] / URL: [http://nedvizhimost.vgg.slando.ru/volgograd/24099\\_5.html](http://nedvizhimost.vgg.slando.ru/volgograd/24099_5.html)

17. Сайт бесплатных объявлений OLX [электронный ресурс] / URL: <http://volgograd.olx.ru/cat-410-p-17>

---

# **ON QUESTION ABOUT THE DIFFERENCE BETWEEN CADASTRAL AND MARKET VALUES OF A SITE OF LAND ON EXAMPLE OF OBJECT OF IMMOVABLE PROPERTY IN VOLGOGRAD**

---

**Bubnov Dmitriy Viktorovich,**

Post-graduate student of the Chair of Ecology and Nature Management of Volgograd State University; bubnov-dv@yandex.ru

The article considers two types of land evaluation: cadastral value and market value. Difference between them and analyzed the reasons for it are shown on the example. Possibility of using this difference in order to improve use of land is offered.

**Keywords:** cadastral value, market value.