

Тем не менее, сегодня ни одна из известных систем бюджетирования не может быть названа эталонной, а их применение сопровождается теми или иными трудностями, решение которых должно минимально повлиять на работу Строительного треста № 3 [4].

### Заключение

На современном этапе управление финансами в Строительном тресте № 3 при помощи бюджетирования занимает значимое место, хотя сопровождается отдельными сложностями из-за отсутствующей институциональной базы. Данный фундамент еще не окончательно сформирован и замедляет развитие бюджетирования. Решение о внедрении бюджетирования как инструмента финансового планирования позитивно сказывается на итогах работы Строительного треста № 3, позволяет открыть новые перспективы, добиться устойчивого роста бизнеса за счет оптимизации финансового планирования.

### Литература

1. Андреев Р.Н. Экономическая сущность и принципы бюджетирования // Современные тенденции развития науки и технологий. 2018. № 3-11. С. 36–38.
2. Габдуллина Г.К., Зиннурова Ф.М. Понятие и сущность бюджетирования на предприятии, виды и содержание бюджетов // Современное общество и власть. 2017. № 2. С. 163–168.
3. Габитова З.Р., Нигматуллина Р.А. Динамика и структура совокупного спроса в Республике Башкортостан // Вестник УГНТУ. Наука, образование, Экономика. Серия экономика. 2020. № 1 (31). С. 81–88.
4. Иофина Ю.А. Система бюджетирования: роль в управлении предприятием, проблемы внедрения на российские предприятия // Экономика, управление, финансы: материалы IX Международ. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, октябрь 2018 г.). СПб.: Свое издательство, 2018. С. 41–44.
5. Ладыгин В.В. Бюджетирование и контроль на предприятии. М.: URSS, 2020. 530 с.
6. Петрова Е.С. Сущность бюджетирования в системе планирования // Молодой ученый. 2018. № 9. С. 143–145.

## Кадастровая оценка и ее роль в формировании земельного рынка

### Inventory Assessment and Its Role in the Formation of the Land Market

(DOI: 10.34773/EU.2021.3.17)

---

**Д. ХАЛИКОВ**

---

**Халиков Денис Ринатович**, аспирант кафедры «Финансы и кредит» Уфимского государственного нефтяного технического университета. E-mail: Khalikov-Denis@mail.ru

*В данной статье рассмотрены вопросы определения кадастровой стоимости объектов рынка недвижимости с точки зрения действующих подходов и методов, используемых органами государственной власти в ходе реализации соответствующих оценочных мероприятий. С целью определения роли данной оценки в образовании земельного рынка был проведен анализ действующей нормативно-правовой базы кадастровой деятельности, определен комплекс территориальных, социально-культурных, жилищных и экономических факторов влияния на результаты кадастровой оценки, разработан алгоритм ценового образования для объектов рынка недвижимости и предложены меры по корректированию итоговых оценочных результатов кадастрового учета.*

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, кадастровая стоимость, рыночная стоимость, рынок недвижимости, факторы влияния, оценка недвижимости, ценообразование, земельный рынок.

*This article discusses the issues of determining the cadastral value of real estate market objects from the point of view of the current approaches and methods used by public authorities in the course of the implementation of*

*the relevant appraisal activities. In order to determine the role of this assessment in the formation of the land market, an analysis of the current regulatory framework for cadastral activities was carried out, a complex of territorial, socio-cultural, housing and economic factors influencing the results of the cadastral assessment was determined, an algorithm for price formation for real estate market objects was developed and measures were proposed. to correct the final estimated results of cadastral registration.*

**Key words:** *cadastral valuation, cadastral value, market value, real estate market, factors of influence, real estate valuation, pricing, land market.*

## Введение

Рынок недвижимости является важной составляющей национальной экономики любого государства. В целях эффективного развития предпринимательской инициативы в данной сфере местными органами власти реализуются всевозможные мероприятия по регулированию процессов, являющихся частью рынка недвижимости. На сегодняшний день на рассматриваемую сферу оказывает влияние множество внутренних и внешних факторов, среди которых наиболее фундаментальным является территориально закреплённая нормативная база, регламентирующая принципы бизнес-отношений в данной сфере, порядок заключения сделок и другие аспекты, связанные с предложением и спросом, ценой, менеджментом, деловыми процедурами.

В отличие от других рыночных сегментов сфера недвижимости наиболее управляема, происходящие внутри неё события подконтрольны соответствующим государственным учреждениям. Например, всё недвижимое имущество граждан должно быть внесено в специальный учетный реестр, а передача прав от одного собственника к другому реализуется под контролем многофункциональных центров и налоговых органов. Однако такая категория, как стоимость недвижимого объекта, как правило, не является обязательным атрибутом общей системы государственного контроллинга. Управление стоимостью в некоторых пределах осуществляется самими собственниками, которые по своему желанию могут как завышать цену на определённый объект, так и снижать [6]. Тем не менее, оставаться полностью безучастными в данной области органы власти не могут ввиду целевых положений системы налоговых сборов, что вполне обоснованно и необходимо не только для государства, но и для продавцов, покупателей и других агентов рынка недвижимости. Таким образом, потребность в формировании и развитии предметной базы рынка недвижимости в любой период социально-экономических преобразований является насущной, а сопутствующие задачи и проблемы – актуальными.

## Методы

Так, одной из ключевых трудностей, с которыми сталкиваются органы власти в управлении рынком недвижимости, является невозможность точной оценки недвижимых объектов, находящихся на одной территории, поскольку различного рода сделки по продаже типичных домов, квартир, земельных участков осуществляются в разные временные периоды [1]. Примером наиболее эффективного решения данной проблемы в настоящее время может выступать процесс массовой оценки объектов рынка недвижимости, что позволит установить их приближённую стоимость в рамках кадастрового квартала на конкретный год и месяц. Данная идея, безусловно, не нова, методология её реализации разрабатывается на протяжении длительного промежутка времени. Но такой концепции, которая бы учитывала большую часть факторов влияния, до сих пор не существует. При определении кадастровой стоимости объекта, уполномоченные органы Российской Федерации ссылаются на действующий Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», информационно-правовая база которого была заложена в 2010 году [10]. Краткое изложение данного документа можно представить следующим образом: представитель оценочной организации при установлении кадастровой стоимости определённого объекта должен исходить не только из положений названного стандарта, но и посредством соответствующих (территориальных) нормативных документов, касающихся местного рынка недвижимости. Этапы оценки в стандарте представлены максимально четко, но не весь перечень задекларированных мероприятий позволяет с высокой степенью качества реа-

лизовать кадастровую оценку, например, в таких случаях:

– когда имеющаяся информация об определенном сегменте рынка недвижимости недостаточна для выставления реальной оценки объекту (в данной ситуации оценщик вынужден работать с каждым таким объектом индивидуально, без опоры на федеральные нормативные источники, часто в режиме экспромта с учетом собственного опыта);

– когда используемая оценщиком модель определения стоимости объекта формируется, исходя из неустоявшихся концепций, не закрепленных на практическом уровне (рассматриваемый стандарт не предусматривает контроль над выбором и применением оценочных моделей).

Таблица 1

**Факторы образования цены объекта на рынке недвижимости [3, 5]**

<b>Позитивные факторы</b>	<b>Негативные факторы</b>
<b>С точки зрения территориального расположения объекта</b>	
Объект располагается в месте архитектурного и социально-политического становления города/посёлка.	Объект располагается вдали от центра города и не имеет соответствующей транспортной инфраструктуры.
Объект располагается в местах города, наиболее популярных, востребованных, представляющих особый деловой или культурный статус.	Потенциальный объект расположен в подтапливаемых или заболоченных местах, что прямо или косвенно ухудшает условия жизнедеятельности субъектов.
Объект располагается рядом с местами активного отдыха и здорового образа жизни (парки, пляжи, зелёные и водные зоны и др.).	Объект располагается в местах с низким уровнем безопасности и в экологически неблагоприятных зонах.
Рядом с недвижимым объектом имеются оборудованные стоянки для транспорта.	Объект находится на территории, сильно загруженной автотранспортом.
Объект располагается близко к важным в повседневной и деловой жизни административным учреждениям и организациям.	Объект располагается на территории химических и других заводов, деятельность которых негативно сказывается на окружающей среде.
<b>С точки зрения социального окружения</b>	
В непосредственной близости от объекта находятся культурные и спортивные комплексы.	В периметре объекта нет культурно-развлекательных и спортивно-оздоровительных организаций.
Рядом с недвижимым объектом хорошо развита общественная инфраструктура: имеются необходимые для бытовой, профессиональной, творческой, социальной деятельности магазины, клубы, организации.	Рядом с недвижимым объектом находятся пенитенциарные учреждения, стационарные учреждения для реабилитации субъектов с психическими расстройствами, временные или постоянные поселения с беженцами.
Возле объекта есть образовательные учреждения (школы, колледжи, университеты).	Вблизи объекта отсутствуют школы, университеты, колледжи.
В периметре объекта находятся поликлиники, санатории и больницы.	Ближайшие больницы расположены в соседних районах города.
<b>С точки зрения жилищного благоустройства</b>	
Наличие всех необходимых коммунальных благ: водоснабжение, газ, электричество, канализация, отопление.	Отсутствие некоторых жилищно-коммунальных благ, например, водоснабжения, газа или канализации.
Наличие вблизи объекта станций городского и межгородского транспортного сообщения.	Наличие в периметре объекта автомагистралей.
<b>С точки зрения экономической составляющей жилой инфраструктуры</b>	
Наличие вблизи объекта торговой сети, которая бы обеспечивала полный доступ к продуктам, медикаментам, личным и бытовым вещам.	Преобладание производственных организаций в периметре присутствия объекта недвижимости и, соответственно, отсутствие разнообразия магазинов.
Присутствие в зоне объекта заведений общественного питания.	Объект находится в центре сельской, городской промышленности.
Наличие рядом с объектом остановок метро, автобусов, маршрутных такси, трамваев и троллейбусов.	Отсутствие бюджетного городского транспорта и остановок метро.
Высокая совокупная численность проживающего в регионе населения.	Высокая степень безработицы в районе объекта.

Конечная цена определенного недвижимого объекта складывается, исходя из наличия/отсутствия социальных, территориальных и других факторов, подробно рассмотренных в таблице 1.

### Результаты

Именно в контексте приведенных выше факторов может быть получена максимально достоверная оценка стоимости недвижимого объекта. При этом важно отметить и тот факт, что время также является основополагающей составляющей образования стоимости недвижимости [4]. То есть, в зависимости от определенного промежутка времени цены на один и тот же дом, сооружение, землю будут меняться в соответствии с актуальными экономическими условиями в регионе и стране. В этой связи стоимостное формирование можно выразить следующей формулой:

$$\text{Стоим.} = S_{\text{земли}} \times (C_c + P_1 + \dots + P_n), \quad (1)$$

где  $S_{\text{земли}}$  – это площадь некоторого участка земли, который занимает объект, выражаемая в  $\text{м}^2$ ;  $C_c$  – это средняя стоимость одного квадратного метра по тем или иным факторам похожих недвижимых объектов, информационная база которых является полной и достоверной;  $P_1, P_n$  – это коэффициенты факторов, определяющих итоговую цену участка земли, изменение которых приводит к стоимостному варьированию кадастровой оценки объекта.

Исходя из представленной формулы, можно сделать следующий вывод: два различных по территориальному расположению объекта, имеющих близкие наборы факторов, не будут стоить одинаково, но цены квадратных метров земельных участков данных объектов в рамках концепции кадастровой стоимости будут совпадать.

По состоянию на момент подготовки статьи последняя массовая оценка объектов недвижимости в г. Уфе датируется 2014 годом, после чего уже на протяжении нескольких лет методика данной оценки совершенствуется путем переосмысления некоторых отдельных аспектов принятой концепции. Уфимский рынок недвижимости характеризуется самыми высокими оценочными показателями относительно аналогичных рынков других городов Республики Башкортостан. Наиболее высоко оцениваются квадратные метры земельных участков, приспособленных для ведения торговли и для административной работы. Из года в год такие участки дорожают, чего нельзя сказать о земле, используемой для жилой и гаражной застройки [7]. Иными словами, кадастровая оценка одних и тех же объектов в зависимости от года проведения оценочных мероприятий может существенно изменяться как в положительную, так и в отрицательную сторону. Причинами такого неустойчивого положения могут выступать экономические флуктуации, трансформация социальных приоритетов, территориальные изменения в окружающей объект среде и пр. Именно поэтому при создании методологии массовой оценки важно учитывать анализируемые факторы, без которых кадастровая стоимость неравных объектов будет одинаковой и резко контрастной в сравнении с рыночной ценой, которую чаще определяют собственники.

Представленный выше анализ подводит к формированию гипотезы, согласно которой процесс определения кадастровой стоимости объектов (близкой к рыночной стоимости) должен оказывать некоторое воздействие на образование местного рынка недвижимости, поскольку только после утверждения на государственном уровне ценовых показателей конкретных объектов эти объекты могут участвовать в экономических сделках. Чем актуальнее данные о кадастровой стоимости недвижимости, тем точнее будет их рыночное стоимостное выражение.

Однако на практике существуют и такие примеры, исходя из которых можно сделать вывод об отсутствии какого-либо влияния со стороны кадастровой оценки на образование рыночной цены недвижимости.

Следовательно, можно сделать вывод о том, что процесс образования кадастровой стоимости земельных участков зависит в большей степени от уже образованной рынком цены на те же самые участки. При этом рассматриваемый рынок при формировании данной цены фактически не обращается к результатам кадастровой оценки. Он основывается на реальных условиях и

**Сравнительная характеристика стоимостного выражения некоторых земельных участков в г. Стерлитамаке\***

Территориальное расположение	Кадастровая стоимость на конец 2011 года, в тыс. руб.	Кадастровая стоимость на начало 2017 года, в тыс. руб.	Рыночная стоимость на начало 2017 года, в тыс. руб.
Дом 102 на улице им. Саввы Тетюшева	117,3	411,6	147,3
Дом 54 на улице им. Карла Маркса	65,4	227,2	186,6
Дом 62 на улице Лесной	108,3	439,9	237,5

\* Сформировано согласно данным риэлтерских организаций

факторах среды, которые прямо или косвенно видоизменяют социально-экономическую значимость таких объектов. Главной отличительной чертой между рыночным и кадастровым ценовыми показателями является время. Как уже отмечалось ранее, относительно определенного временного промежутка рыночная стоимостная оценка всегда будет изменяться, а кадастровая продолжит оставаться статичной. Данное положение можно аргументировать следующим примером. В период проведения массовых оценочных мероприятий стоимость двух типичных объектов недвижимости будет близка к их рыночной цене. Если рядом с одним из этих объектов в будущем развернется строительство химического завода, то цена на данный объект относительно его «двойника» на общем рынке снизится, но кадастровая стоимость останется прежней. Аналогичная ситуация возникает, когда в периметре одного из объектов начинает развиваться деловая или коммерческая инфраструктура или в случае преобразования окружающей среды путем активного озеленения территорий, развития парковых зон. Всё перечисленное относится к определённым категориям факторов, которые способны воздействовать на цену недвижимых объектов. В целях сокращения стоимостного разрыва между рыночным и кадастровым показателями законом № 237-ФЗ предусматривается проведение соответствующих массовых мероприятий в городах России не реже одного раза в пять лет (в случаях, когда требуется срочный пересмотр кадастровой стоимости, оценка может проводиться более одного раза в данный период времени) [9]. Такая ограниченность во времени, с одной стороны, способствует актуализации государственной информации о рынке недвижимости в регионе, а с другой – усложняет работу над оценкой текущих сделок между агентами рассматриваемого рынка. Здесь важно отметить, что под оценочными кадастровыми мероприятиями следует понимать целый комплекс работ, направленных на поиск и выявление достоверной информации об объектах оценки и соответствующих сделок, а также на реализацию подсчетов коэффициентов, проверку полученных результатов, обновление реестров и пр. Данные мероприятия в действительности требуют больших затрат времени. От скорости проведения работ во многом зависит востребованность исследований и актуальность конечных результатов. Для ускорения таких мероприятий местными органами власти должно осуществляться постоянное наблюдение за рынком недвижимости. Реальным примером неготовности властей к проведению массовой оценки объектов является экономический кризис 2009 года, когда, несмотря на обвал цен, уровень налоговой нагрузки на собственников оставался неизменным [8]. Возникшая ситуация обострила внутриобщественные конфликты и стала источником возникновения других финансово-экономических и социальных проблем. Во избежание подобных инцидентов крайне важны работы по непрерывному мониторингу рыночных цен на недвижимость.

Ещё одним отличием кадастрового ценового показателя от рыночного является значимость территориального аспекта. При кадастровой оценке весь анализируемый регион подразделяется на некоторые периметры, в рамках которых такая стоимость будет приближенно

одинаковой. В этой связи нередки случаи, когда соседние объекты недвижимости обладают разной кадастровой стоимостью, но близкой по значению рыночной ценой. Однако влияние внешних факторов здесь также преобладает: если в рамках конкретного кадастрового периметра один объект находится ближе к остановке общественного транспорта, а другой существенно отдален, то рыночная цена на объект в первом случае будет выше. В совокупности процесс деления районов на периметры на федеральном уровне преследует две цели: выявление ценового «стандарта» и присвоение каждому недвижимому объекту уникального кадастрового номера. Последний, в свою очередь, является составляющим элементом базы данных, предназначенной для сбора актуальной информации о возможных факторах влияния на кадастровые периметры, о каких-либо изменениях на рынке недвижимости в отдельных регионах муниципального образования. Таким образом, алгоритм ценового формирования принимает следующий вид (рис. 1).



Рис. 1. Порядок ценообразования для объектов рынка недвижимости

Соблюдение этапов рассматриваемого алгоритма позволяет органам власти при формировании оценки стоимости недвижимости как можно корректнее определять реальные цены и, соответственно, формировать адекватные налоговые режимы. Однако помимо перечисленных этапов, особое влияние на итоговые результаты кадастрового стоимостного образования имеют методы исполнения сопутствующих операций. На сегодняшний день органами власти часто используются:

– сравнительный метод и его вариации, предполагающий анализ стоимостных показателей объектов недвижимости из различных информационных источников, включая риэлторские службы, государственные кадастровые учреждения, сторонние цифровые источники и т.д.;

– метод выделения, в рамках которого при определении кадастровой стоимости земельных участков выделяется цена улучшений (в виде сооружений, домов, иных построек, относящихся к объектам капитального строительства) [2];

– инвентаризационный метод, предполагающий оценку объекта недвижимости с учетом степени изношенности строительных материалов, а также в зависимости от текущих цен на соответствующие услуги по ремонту и строительству.

Данные методы имеют ряд противоречий. Так, сравнительный подход, который основывается на анализе информационно-цифровых данных, не всегда приводит к реальным результатам оценки, так как имеющаяся информация может быть устаревшей, неактуальной, ошибочной. Нередки случаи, когда информации по конкретным объектам в соответствующих базах данных отсутствует. Метод выделения аналогично не лишен недостатков: в результате оценочных мероприятий на практике стоимость земельных участков часто была неоправданно занижена относительно рыночной цены. Инвентаризационный подход к оценке, обладая некоторыми положительными свойствами, характеризуется отсутствием в собственной концепции возможности учета некоторых основополагающих факторов влияния (например, метод не учитывает территориальный и социально-культурный аспекты).

### Обсуждение

Отмеченные выше недостатки используемых методов не умаляют их практической значимости, отрицательные стороны указаны с целью выявления направлений совершенствования концепции формирования кадастровой стоимости объектов недвижимости. Таким образом, после прохождения всех этапов кадастрового ценового образования, приведенных ранее на рисунке 1, финальная корректировка полученных данных видится в применении следующих мер (формулы 2, 3, 4, 5).

$$K_c = \Phi_c \times PC, \quad (2)$$

где  $K_c$  – это значение кадастровой стоимости некоторого земельного участка за единицу площади  $S_i$  в  $m^2$ ;  $\Phi_c$  – это стоимостный фактор рыночной цены, которая образуется путем наложения транспортного, инфраструктурного, территориального, социального, жилищного аспектов;  $PC$  – это рыночная стоимость земельного участка за единицу площади  $S_i$  в  $m^2$ , которая формируется, исходя из актуальных данных кадастровых периметров. В случае, если необходимые данные для определения этого значения отсутствуют, предлагается воспользоваться данными о сделках, происходящих близко к анализируемым кадастровым периметрам. Здесь важно отметить, что применение  $PC$  подразумевает отказ от использования в дальнейшей оценке метода выделения (в связи с высокой степенью отклонения итоговых величин от их реального значения).

Следовательно, средний стоимостный показатель в кадастровом периметре определенного вида земельного участка за единицу площади  $S_i$  в  $m^2$  можно выразить с помощью следующей формулы:

$$PC_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi_c \times \frac{PC}{S_i}}{n} \quad (3)$$

В таком случае, среднее значение рыночной стоимости земельного участка за единицу площади  $S_i$  в  $m^2$  можно выразить, как:

$$PC_{cp} = \frac{\sum_{i=1}^n \Phi_c \times \frac{PC}{S_i}}{n} \quad (4)$$

В связи с тем, что приведенная стоимость земельного участка за единицу площади  $S_i$  показывает лишь приближенное значение и не выражает относительно объективизма системы налогообложения всей сути кадастровых оценочных мероприятий, то для дальнейшего анализа необходимо выявление соотношения  $PC_{cp}$  к  $PC_{cp}$ :

$$Q = \frac{PC_{cp}}{PC_{cp}} \times 100\% \quad (5)$$

Иными словами, с помощью формулы 5, можно определить, на сколько итоговый результат кадастровой оценки отличается от текущей рыночной цены того же объекта недвижимости.

Исходя из вышеприведенных выражений, можно выделить кадастровую стоимость конкретного земельного участка:

$$КС = РС \times Q \quad (6)$$

### Заключение

Представленный метод расчета кадастрового стоимостного показателя ориентирован на получение реальных значений оценочных мероприятий, проводимых уполномоченными органами власти относительно объектов рынка недвижимости. Корректируя итоговые результаты оценки в контексте предложенного подхода, возможно сгладить противоречия между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков и сооружений. Вместе с тем, данный подход соответствует принципу справедливости налоговых режимов и принципу сокращения транзакционных издержек муниципальных бюджетов.

### Литература

1. Германович А.Г. Проблемы массовой оценки земли и жилой недвижимости по кадастровой стоимости // Digital. 2021. № 1. С. 98–106.
2. Григораш Е.В., Невинская Н.В., Олейников Г.А. Методы и подходы оценки земельных участков. Снижение кадастровой стоимости // Вестник Московского университета имени С.Ю. Витте. Серия 1: Экономика и управление. 2016. № 4 (19). С. 43–51.
3. Дубовик Б.И., Павлова Е.Б. Некоторые вопросы совершенствования методики кадастровой оценки земли // Имущественные отношения в РФ. 2015. № 8. С. 67–72.
4. Кравцова Н.Г. Особенности оценки кадастровой стоимости земли // Актуальные проблемы авиации и космонавтики. 2017. № 13. С. 51–53.
5. Лошкарёв А.В., Егоричева М.И. Процедура кадастровой оценки недвижимости // Евразийский Союз Ученых. 2019. № 4-8 (61). С. 24–25.
6. Мусина Д.Р. Ценообразование на рынке нефти и газа: учебное пособие. Уфа: Уфимский государственный нефтяной технический университет, 2009. 129 с.
7. Средние удельные показатели кадастровой стоимости земельных участков, расположенных в границах городского округа город Уфа Республики Башкортостан [Электронный ресурс]. URL: <http://uzio-ufa.ru/rezultaty-kadastrovoj-otsenki>
8. Сутягин В.Ю., Радюкова Я.Ю., Смагина В.В. Совершенствование методологического обеспечения кадастровой оценки // Научные труды Вольного экономического общества России. 2020. С. 243–279.
9. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс]. URL: <https://rg.ru>
10. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс]. URL: <https://www.stocf.ru/index.php/okompanii1/sootvetstvie-fso/58-fso-4-kadastrovaya-otsenka>