

Проблемы определения базы земельного налога и арендной платы за землю на примере Волгоградской области

Бубнов Д. В.

bubnov-dv@yandex.ru

Волгоградский государственный университет

В связи с введением поправки в пункт 3 статьи 66 ЗК РФ базой для расчета земельного налога и арендной платы может выступать рыночная стоимость земельного участка. В настоящей работе рассмотрены последствия такого изменения и приведены примеры расчета земельного налога и арендной платы на основе кадастровой и рыночной стоимостей. Сделан вывод о том, что желательно ввести дополнительную поправку в вышеупомянутый пункт статьи ЗК РФ.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, рыночная стоимость, земельный налог, арендная плата.

Problems of determining of the base of land tax and rent payment on example of Volgograd region

Bubnov D. V.

Volgograd State University

In connection with the corrective action in point 3 of article 66 of the Land Code of the Russian Federation, the base for calculating land tax and rent can be a market value of land. In the present work consequences of such changes are considered and examples of calculation of the land tax and rent on the basis of cadastral and market costs are resulted. It is concluded that it's desirable to make additional corrective action in the above-mentioned paragraph of the Land Code of the Russian Federation.

Keywords: cadastral value, market value, land tax, rent payment

Согласно редакции Федерального закона от 22.07.2010 №167-ФЗ пункт 3 статьи 66 Земельного кодекса Российской Федерации звучит следующим образом: «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости».

Кадастровая стоимость земельных участков – это расчетная величина, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земель

с учетом их классификации по целевому назначению. Так же кадастровая стоимость земельного участка выступает как база для расчета земельного налога и арендной платы. Рыночная стоимость – это, по сути, наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции. В теории эти две величины должны быть приближены друг к другу, но на практике их различие бывает весьма значительно. Если это так, то введение данной поправки может привести к существенным изменениям платы за владение и пользование землей. Но так ли это?

Сперва будет рассмотрен пример с подробным расчетом рыночной стоимости следующего земельного участка:

Объект	Земельный участок под складским помещением
Адрес	Ул. Козловская, 54
Площадь, м ²	265
Право	Долгосрочная аренда
Величина арендной платы, руб./м ² в месяц	270
Номер кадастрового квартала	34:34:050059
Показатель кадастровой стоимости, руб./м ²	3 910
Срок эксплуатации, лет	14

Существует 3 подхода в определении стоимости объекта недвижимости: доходный, затратный и сравнительный. Результатом оценки будет взвешенное значение по всем трем подходам. Первый расчет произведем методом капитализации доходного подхода. Необходимые данные приведены в Таблице 1, результаты расчета в Таблице 2.[3,4]

Таблица 1

Величина арендной платы, руб./м ² в месяц	270
Потери и расходы при эксплуатации, руб./ м ² в год	252
Операционные расходы, руб./ м ² в год	1235
Ставка капитализации, %	24
Ставка доходности земельного участка, %	22

Таблице 2

ПВД	$270 * 12 * 265 = 858\ 600$
ДВД	$858\ 600 - 252 * 265 = 791\ 820$
ЧОД	$791\ 820 - 1235 * 265 = 464\ 545$
Стоимость объекта недвижимости	$464\ 545 / 0,24 = \mathbf{1\ 935\ 604}$

Следующим использован метод продаж сравнительного подхода. Описание аналогов, критерии корректировки и сама корректировка их стоимостей приведены ниже в Таблицах 3-9.

Таблица 3

Местоположение	Ул. Пушкина д. 21, Волгоград
Площадь, м ²	3576
Цена, руб.	20 000 000

Дополнительная информация	Отопление, водоснабжение, холодильное оборудование
---------------------------	--

Таблица 4

Местоположение	Ул. Шумилова д. 99, Волгоград
Площадь, м ²	958
Цена, руб.	12 000 000
Дополнительная информация	Отделка, отопление, водоснабжение

Таблица 5

Местоположение	Мирный проезд, Волгоград
Площадь, м ²	300
Цена, руб.	6 500 000
Дополнительная информация	Отделка, отопление, водоснабжение, холодильное оборудование, электроснабжение

Таблица 6

Местоположение	Шоссе Авивторов, Волгоград
Площадь, м ²	206
Цена, руб.	3 150 000
Дополнительная информация	Отделка, водоснабжение, отопление

Таблица 7

Местоположение	Пром. зона Кировского, Волгоград
Площадь, м ²	3278,2
Цена, руб.	15 000 000
Дополнительная информация	

Таблица 8

Район города	Удаленность от центра города снижает стоимость: в соседних для центра районах – на 5%, в следующий по удаленности – на 10% и т.д.
Экологическая обстановка	Будет использована авторская таблица «Процентное соотношение загрязненности районов города Волгограда»
Наличие отделки	3500 руб./м ²
Наличие отопления	150 000 руб.
Наличие охраны	15 000 руб./месяц
Наличие водоснабжения	50 000 руб.
Наличие холодильного оборудования	110 000 руб.
Наличие электроснабжения	70 руб./м ² за месяц

Показатели	Оц. объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена продажи, руб./м ²	-	5 593	12 526	21 667	15 291	4 576
Корректировка, %	-	-10	-10	-10	-10	-10
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	5 034	11 273	19 500	13 762	4 118
Местоположение	Ворош-кий	Центр	Кировский	Дзерж-кий	Дзерж-кий	Кировский
Корректировка, %	-	-5	10	5	5	10
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4 782	12 401	20 475	14 450	4 530
Экологическая обстановка	Ворош-кий	Центр	Кировский	Дзерж-кий	Дзерж-кий	Кировский
Корректировка, %	-	0	7	2	2	7
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4 782	13 269	20 885	14 739	4 847
Отделка	нет	нет	есть	Есть	есть	нет
Корректировка, руб.	-	0	-3 500	-3 500	-3 500	0
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4 782	9 769	17 385	11 239	4 847
Отопление	нет	есть	есть	Есть	есть	нет
Корректировка, руб.	-	-42	-157	-500	-728	0
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4 740	9 612	16 885	10 511	4 847
Охрана	нет	нет	нет	Нет	есть	нет
Корректировка, руб.		0	0	0	-874	0
Скорр-ная цена, руб./м ²		4 740	9 612	16 885	9 637	4 847
Водоснабжение	есть	есть	есть	Есть	есть	нет
Корректировка, руб.	-	0	0	0	0	15
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4 740	9 612	16 885	9 637	4 863
Холодильное оборудование	нет	есть	нет	Есть	нет	нет
Корректировка, руб.	-	-31	0	-367	0	0
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4709	9612	16518	9637	4863
Электроснабжение	нет	нет	нет	Есть	нет	нет
Корректировка, руб.	-	0	0	-840	0	0
Скорр-ная цена, руб./м ²	-	4709	9612	15678	9637	4863

Теперь каждой стоимости аналога нужно определить весовой коэффициент и посчитать средне взвешенную стоимость, которая будет являться искомой. Весовой коэффициент рассчитывается исходя из количества корректировок: обратная величина количества корректировок для каждого аналога делится на сумму всех обратных величин количества корректировок. Например, для первого аналога:

$$(1/6)/(1/6+1/5+1/7+1/6+1/4) \approx 0,18$$

Результаты приведены в Таблице 10.

Таблица 10

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Скорр-ная цена, руб./м ²	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 ²	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				

Получены два значения стоимости единого объекта недвижимости. Чтобы определить стоимость земельного участка под складом необходимо рассчитать стоимость склада и вычесть ее из средневзвешенной величины стоимости объекта оценки (автором не было установлено преимущество одного подхода перед другим, поэтому весовые коэффициенты приняты равными 0,5):

$$1\,935\,604*0,5 + 2\,222\,820*0,5 = \mathbf{2\,079\,212} \text{ руб.}$$

В этом случае применяется метод сравнительной единицы затратного подхода.

Для расчета первоначальной стоимости ($C_{перв}$) необходимо иметь полный перечень всех затрат и их величину (т.е. смету), что получить не удалось. Но можно воспользоваться альтернативным способом и найти сразу полную стоимость ($C_{полн}$) из 2-го шага алгоритма: используем современные расценки по строительству склада, предоставляемыми строительными компаниями. Следует отметить, что НДС и прибыль предпринимателя ($C_{пред}$) в полученном значении будут уже учтены.

Таблица 11

Тип склада	Холодный
Площадь склада, м ²	265
Стоимость постройки ^[5] , руб./м ²	5 550
Полная стоимость ($C_{полн}$), руб.	1 470 750

Износ может быть подсчитан двумя способами: методом срока жизни и методом разбиения.

Определение износа методом срока жизни:

Общий износ (I_o) вычисляется по следующим формулам:

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

I_o – общий удельный износ;

$T_{\text{физ}}$ – срок физической жизни здания, определяемый классом капитальности объекта;

$T_{\text{хрон}}$ – хронологический возраст здания;

$T_{\text{экон}}$ – срок экономической жизни здания;

$T_{\text{эксп}}$ – экспертный (эффективный) возраст здания.

Принимают $T_{\text{экон}} \approx 0,75 \times T_{\text{физ}}$. Значения всех возрастов для оцениваемого объекта представлено на Схеме 1.

Схема 1



Тогда получаем:

$$I_o^1 = 23/75 \approx 31\%, I_o^2 = 21/56 \approx 38\%.$$

Возьмем средне взвешенную с весам 0,3 и 07:

$$I_o^{\text{сж}} = 31*0,3 + 38*0,7 \approx 36\%.$$

Определение износа методом разбиения:

Метод разбиения предполагает расчет износа по трем составляющим:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний 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 12

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

Тогда:

$$I_o^{раз} = 33,5 + 5 = \mathbf{38,5\%}.$$

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

$$I_o = 1/2 * (I_o^{сжс} + I_o^{раз}) = 0,5 * (36 + 38,5) = \mathbf{37,25\%}.$$

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

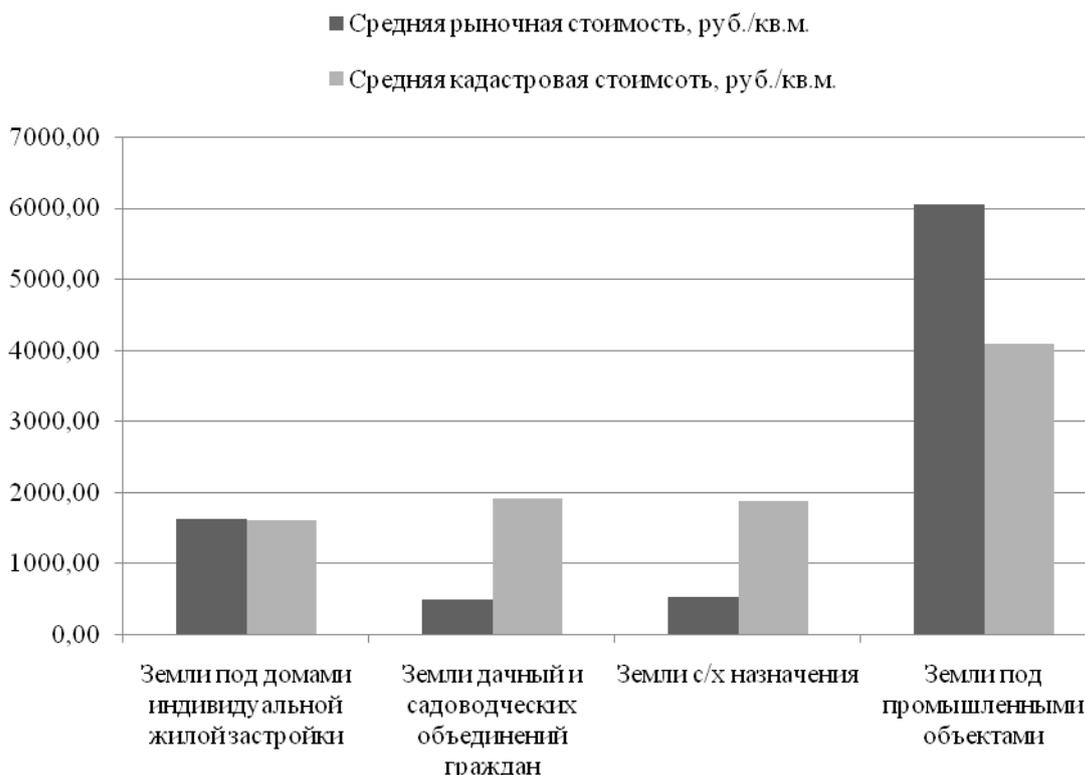
Таблица 2.13

Стоимость единого объекта недвижимости, руб.	2 079 212
Полная стоимость склада ($C_{полн}$), руб.	1 470 750
Общий износ склада (I_o), руб.	547 854
Скорректированная стоимость склада ($C_{корр}$), руб.	922 896
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	1 156 316
Кадастровая стоимость земельного участка	$265 * 3910 = \mathbf{1 036 150}$

Как видно из результатов, рыночная и кадастровая стоимости не сильно отличаются друг от друга. Но все же первая превышает вторую на 15%, и, таким образом, владельцу или пользователю земли согласно новой поправке придется платить на эти 15% больше.

Процесс точного расчета рыночной стоимости довольно трудоемок, что не позволяет произвести ее сравнение с кадастровой стоимостью по множеству примеров. Поэтому будет 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).

Диаграмма 1.



По имеющимся данным по продаже земельных участков в Волгограде [7,8] и таблице кадастровых стоимостей были рассчитаны средние рыночные и кадастровые стоимости земельных участков по 4 категориям.

Только в одном из четырех случаев рыночная и кадастровая стоимости близки по значению друг другу. В двух других кадастровая превышает рыночную более, чем в 2,5 раза, и еще в одном – рыночная кадастровую, но в 1,5 раза. Становится очевидным, что рыночная и кадастровая стоимости земельных участков имеют значительное различие. И если в одних ситуациях введенная поправка будет выгодна для владельцев и пользователей земли (земли дачный и садоводческих объединений граждан, земли сельскохозяйственного назначения), то в других (земли под промышленными объектами) – иметь обратный эффект.

Следует отметить, что были использованы значения кадастровой стоимости оценки, проведенной еще в 2006 году, что говорит об их устаревании. В соответствии с подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2011 гг.)» федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы)» в Волгоградской области должна быть произведена новая кадастровая оценка. Однако, результаты пока не объявлены. Возможно, новые показатели кадастровой стоимости будут более близки к рыночным. Но на текущий момент приравнивание рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков, по крайней мере, не логично. Более справедливо было бы брать минимальное из двух значений: имеющейся рыночной стоимости (если она определена) и старой кадастровой стоимостью.

Исходя из всего вышесказанного предлагается ввести следующий текст поправки: «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости, если та меньше значения кадастровой стоимости по предыдущей оценке, в противном случае старая оценка сохраняется».

Список литературы

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
2. Федотова М.А., Уткин Э.А.. Оценка недвижимости и бизнеса.– М.: ЭКМОС, 2000 г. С 94-109, 128-156.
3. Информационно-справочный портал Администрации города Волгограда. Режим доступа: www.volgadmin.ru.
4. Сайт бесплатных объявлений OLX. Режим доступа: <http://volgograd.olx.ru/cat-410-p-17>
5. Сайт бесплатных объявлений в Волгограде Slando. Режим доступа: http://nedvizhimost.vgg.slando.ru/volgograd/24099_5.html
6. Сайт компании по разработке и технической поддержке логистов ООО «ЛИСИТ». Режим доступа: <http://www.lisat.ru>
7. Сайт строительной компании «Золотое руно» Режим доступа: <http://alivehouse.ru/price/>
8. Сайт центра исследований и аналитики ГК БН. Режим доступа: <http://www.bn.ru>.