

УДК 332.628

## **ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА ДЛЯ ОСПАРИВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ**

**Ермошкин Ю.В.**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,  
тел. 89297978906, [ermoskin@yandex.ru](mailto:ermoskin@yandex.ru)

**Провалова Е.В.**, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,  
тел. 89278152201, [provalova2013@yandex.ru](mailto:provalova2013@yandex.ru)

**Исливанова М.С.**, магистрант, тел.89278147594,  
[mila.mio03@mail.ru](mailto:mila.mio03@mail.ru)

**ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** кадастровая стоимость, кадастровая оценка, рыночная стоимость, оценочная деятельность*

*На сегодняшний день, кадастровая стоимость объекта выступает ключевым фактором для расчета налога, однако на практике стоимость может отличаться от рыночной. Отличия кадастровой и рыночной стоимости вызывают увеличение количества обращений в суды и комиссии с требованием пересмотра результатов кадастровой оценки.*

**Введение.** Для определения рыночной стоимости объекта земельно-имущественного комплекса для эффективного оспаривания кадастровой стоимости следует изучить следующие элементы: изучить теоретические основы оценки рыночной стоимости земельно-имущественных комплексов; проанализировать методы определения кадастровой стоимости и их особенности; проанализировать методы определения кадастровой стоимости и их особенности; провести сравнительный анализ кадастровой и рыночной оценки. [9]

**Цель работы.** Изучить способы и методы определения рыночной стоимости для оспаривания кадастровой оценки в суде и определение значимости данного момента для защиты имущественных интересов собственников.

**Результаты исследований.** Земельно-имущественный комплекс (ЗИК) – это совокупность взаимосвязанных элементов и отношений между ними, объединённых общей территорией для удовлетворения производственных и непроизводственных потребностей и территориального развития.

Рыночная стоимость в оценке земельно-имущественного комплекса - это наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчуждён 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. Для комплексов, включающих земельный участок и расположенные на нем здания или сооружения, рыночная стоимость отражает совокупную ценность всех элементов как единого объекта. [10]

Кадастровая стоимость - это стоимость объекта недвижимости, установленная в результате государственной кадастровой оценки. В отдельных случаях она определяется и вне этой оценки (например, при исправлении допущенной ранее ошибки) [2].

Такая стоимость необходима, в первую очередь, для целей налогообложения. Также она используется в иных целях, установленных законодательством, например для расчета арендной платы за публичный земельный участок.

Главное их отличие в том, что кадастровая стоимость основана на стандартизированных расчётах и учитывает только базовые характеристики: площадь, год постройки, район. Рыночная стоимость формируется индивидуально и включает множество факторов, которые важны покупателям: планировку, состояние квартиры, инфраструктуру, транспортную доступность.

Для определения рыночной стоимости оценщики используют три классических подхода:

Сравнительный подход — самый популярный при оценке жилья. Оценщик подбирает аналогичные квартиры, недавно проданные в том же районе, и сравнивает их характеристики с оцениваемым объектом. Учитываются этаж, планировка, состояние, транспортная доступность и другие факторы. [7]

Затратный подход применяется для новых объектов или при реконструкции. Стоимость рассчитывается исходя из затрат на строительство аналогичного объекта с учётом износа.

Доходный подход используется для коммерческой недвижимости или квартир, которые планируется сдавать в аренду. Стоимость определяется на основе потенциального дохода от эксплуатации[2].

В большинстве случаев кадастровая стоимость ниже рыночной на 20–40%. Это происходит потому, что государственная оценка не может учесть все уникальные преимущества каждого объекта. Однако иногда бывает наоборот — например, если квартира пострадала от пожара или затопления, а кадастровая стоимость ещё не пересматривалась [3].

Расхождение между двумя стоимостями может создавать практические проблемы. Если при продаже квартиры цена в договоре окажется меньше 70% от кадастровой стоимости, налог на доходы будут рассчитывать не с фактической цены продажи, а с этих 70%. Это правило защищает бюджет от занижения цен в договорах, но может увеличить налоговую нагрузку для продавца[4].

Процесс анализа учитывает соблюдение методических требований к отчету об оценке. Судебные органы проверяют корректность выбора подходов, наличие подтверждающих документов по сделкам-аналогам, обоснованность поправок. Если отчет построен на нереалистичных допущениях или слабой доказательной базе, оспаривание часто заканчивается отказом. Следовательно, значимым критерием успеха является признание отчета рыночной оценки надлежащим доказательством. [5]

Типичные проблемы связаны с неполным пакетом документов, неверным указанием даты оценки, а также с некорректным описанием объекта. Иногда стороны по-разному трактуют вид разрешенного использования или техническое состояние здания, что существенно влияет на стоимость. Для решения подобных вопросов важно заранее согласовать характеристики объекта, внимательно изучить выписки из ЕГРН, градостроительные регламенты и результаты кадастровых работ[1].

Проведение оценки земельно-имущественного комплекса регулируется федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. Данный закон регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации. Также важную роль играет приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. №П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке». Указанный приказ определяет правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости. [8]

**Выводы.** К сожалению, расхождение между кадастровой и рыночной стоимостью земельно-имущественных комплексов носит не случайный, а системный характер. Оно связано как с методическими особенностями массовой оценки, так и с быстрыми изменениями рынка, на которые государственная кадастровая система реагирует с запаздыванием. [6]

Были рассмотрены теоретические основы оценки, определенно значение принципов наилучшего и наиболее эффективного использования методов оценки.

В нынешних реалиях индивидуальная рыночная оценка становится ключевым аргументом в спорах с органами власти и налоговыми органами[4]. Однако, перспективным направлением дальнейших исследований является уточнение методик учета особых характеристик земельно-имущественных комплексов, повышение прозрачности кадастровых процедур и развитие единой информационной базы рыночных сделок. Это позволит сократить число конфликтов, повысить доверие к результатам оценки и приблизить кадастровую стоимость к ее реальному рыночному уровню.

#### **Библиографический список:**

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости (с изменениями на 30 января 2026 года) (редакция, действующая с 1 марта 2026 года): Федеральный закон № 218-ФЗ [Принят Государственной Думой 3 июля 2015 года Одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года]. –Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой

информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/420287404>

2. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке (с изменениями от 28.12.2025 года). Федеральный закон № 237-ФЗ [Принят Государственной Думой 22 июня 2016 года Одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_200504/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/)

3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 01 марта 2026 года) (редакция, действующая с 30 января 2026 года): Федеральный закон №190-ФЗ [Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года; Одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно– технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901919338>

4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) (с изменениями на 20 февраля 2026 года)(редакция, действующая с 20 марта 2026 года): Федеральный закон №117-ФЗ [Принят Государственной Думой 19 июля 2000 года; Одобрен Советом Федерации 26 июля 2000 года]. – Текст: электронный // Электронный фонд нормативно– технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс»: [сайт]. – URL: <https://docs.cntd.ru/document/901919338>

5. Гречихин, В. Н. Земельные ресурсы и проблемы их использования / В. Н. Гречихин, Е. В. Провалова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы VI Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 05–06 февраля 2015 года. Том 2015-Часть II. – Ульяновск: Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина, 2015. – С. 54-59. – EDN TJLWJH.

6. Правовой статус неоформленных объектов недвижимости: проблемы и перспективы / Д. Н. Рафикова, О. Н. Цаповская, Е. В. Провалова [и др.] // Астраханский вестник экологического образования.

– 2023. – № 2(74). – С. 35-40. – DOI 10.36698/2304-5957-2023-2-35-40. – EDN ZJSNSK.

7. Провалова, Е. В. Методы повышения эффективности использования земли / Е. В. Провалова, В. Е. Провалов // Наука в современных условиях: от идеи до внедрения : материалы Национальной научно-практической конференции с международным участием, посвященной 80-летию Ульяновского государственного аграрного университета имени П.А. Столыпина, Ульяновск, 15 декабря 2022 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2022. – С. 573-578. – EDN AMAOKI.

8. Провалова, Е. В. Основные проблемы эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения в Ульяновской области / Е. В. Провалова, Ю. В. Ермошкин, О. М. Лашенкова // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы VII Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 04–05 февраля 2016 года. Том 2016-2. – Ульяновск: Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия им. П.А. Столыпина, 2016. – С. 296-300. – EDN VICJOF.

9. Провалова, Е. В. Обзор изменений в земельном законодательстве Российской Федерации в 2024 году / Е. В. Провалова, Р. Р. Богапов // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы XIV Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 25 июня 2024 года. – Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2024. – С. 281-287. – EDN KGWDJH.

10. Эффективность методов мониторинга земель в системе управления земельными ресурсами на примере городского округа Тольятти Самарской области / Ю. В. Ермошкин, Е. В. Провалова, А. А. Тимашов, Т. А. Ермошкина // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения : Материалы V Международной научно-практической конференции, Ульяновск, 11 июня 2013 года / Ульяновская государственная сельскохозяйственная академия, Главный редактор А.В.Дозоров; ответственные: В.А. Исайчев, И.И. Богданов. Том 2013-1. – Ульяновск, 2013. – С. 149-154. – EDN RDCAVB.

## OF THE MARKET VALUE OF LAND AND PROPERTY COMPLEX OBJECTS TO CHALLENGE THE RESULTS OF DETERMINING THE CADASTRE VALUE

**Ermoschkin Yu.V., Provalova E.V., Islivanova M.S.**  
**FSBEI HE Ulyanovsk SAU**

**Keywords:** *cadastral value, cadastral assessment, market value, appraisal activity*

*Today, the cadastral value of an object is a key factor in calculating the tax, but in practice, the value may differ from the market value. The differences between the cadastral and market values have led to an increase in court and commission cases seeking to review the results of the cadastral assessment.*