

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЦЕЛЕЙ: МИРОВАЯ ПРАКТИКА

Изучение мирового опыта в области оценки недвижимости начинается с изучения подходов и методов оценки, применяемых в зарубежной практике. Массовая оценка объектов недвижимого имущества используется во всем мире, и является экономической и материально-технической необходимостью. Несмотря на все разнообразие методов массовой оценки применяемых во всем мире, концепция, основанная на рыночной стоимости земли, остается неизменной. Практически во многих странах мира приняты методики оценки недвижимости и определены её стандарты.

В целях формирования налогооблагаемой базы в мировом сообществе существует две основных системы определения стоимости объектов налогообложения, которые применяются в различных странах:

1. Система определения фиксированной заданной стоимости устанавливаемой государством – нормативная стоимость, устанавливаемая нормативно-правовыми актами органов различных ветвей власти от государственной до муниципальной.

2. Система массовой оценки объектов налогообложения, основанная на определении кадастровой стоимости исходя из рыночной ситуации земельного рынка.

С точки зрения упрощения порядка определения стоимости объекта недвижимости, устойчивости к колебаниям рынков и экономическим удешевлением самого процесса, расчет нормативной стоимости объекта налогообложения является для государства наиболее выгодным.

Однако такая система нивелирует объекты с разной рыночной стоимостью и приводит к их усреднению, что является несправедливым в отношении собственников недвижимого имущества, в том числе участников рынка.

Альтернативу такому положению создает система, основанная на определении кадастровой стоимости объектов недвижимости исходя из рыночной ситуации рынка недвижимости. Данная система оценки наиболее гибко реагирует на колебания рынка и позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимого имущества приближенную к рыночной ситуации. Экономическая целесообразность заключается в привлечении инвестиции в наиболее выгодный для инвестора сектор, а, следовательно, последующее развитие территорий, что отвечает задачам государства в целом, так как при этом улучшается экономика и повышается уровень жизни граждан.

Таким образом, изменение систем оценки для целей налогообложения приводит к освоению принципов основанных на транспарентности, справедливости и реальности экономических факторов.

Исследования в области массовой оценки, проводимые зарубежными учеными, содержат значительное количество наработанных методик, которые могут быть использованы в качестве вклада при практическом применении методов оценки.

При анализе международных достижений методологии массовой оценки можно выделить работы Р.Борста (США), У.Маккласки (Великобритания), Н.Синяк (Белоруссия), Д.Вельда (Нидерланды), Д.Томпсона (США), Ф.Розье (Канада), М.Терио (Канада), Т.Кауко (Финляндия) и другие. Исследователями разрабатываются и предлагаются новые неортодоксальные подходы к массовой оценке, основанные на образах и суждениях (Т.Кауко), сопоставлении полученных результатов с постоянной геостатистической матрицей (Р.Борст, У.Маккласки).

Система массовой оценки, основанная на рыночной стоимости, в мире начала применяться еще до начала XX века завоевывая популярность в странах: до 1900 года в Бельгии, Германии, Швейцарии, в Великобритании; в период 1900 - 1950 годов в Дании, Кипре, с 1950 до 1990 годов в Австрии, Финляндии, Франции, Исландии, Швеции; после 1990 годов в Армении, Азербайджане, Белоруссии, Эстонии, Грузии, Латвии, Литве, Голландии, Румынии, России, Словении.¹ Почти все страны, за исключением Австрии, Белоруссии, России, Эстонии и Грузии проводят комплексную оценку земель с неразрывно связанными с ними улучшениями (расположенными на них объектами капитального строительства), что является немаловажным при оценке объективности результатов работ.

В Германской системе оценки определяется средняя стоимость квадратного метра объекта недвижимости зависящая от месторасположения. Такая стоимость определяется путем простого определения необходимого индексирования независимой комиссией экспертов состоящих из работников различной сферы деятельности смежных профессий (оценщиков, торговых агентов недвижимости, кадастровых инженеров и других). Задачами комиссии является ежегодный сбор информации о сделках недвижимости из различных источников, обобщение полученной информации, создание рыночного отчета и предоставления в парламент. Правительством посредством опубликования результатов оценки представляется населению «типичная стоимость объекта

¹ Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6т. Т 4. Оценка земель. - М.:КолоС, 2006. – С.396.

недвижимости» (Bodenrichtwert)². Допускается, что результаты оценки могут быть обжалованы в суде, но происходит это крайне редко, в связи с тем, что профессиональная компетентность и авторитетность членов комиссии и особенностей аккумуляции и систематизации исходной информации находится на высоком уровне. Кроме того, находящаяся на рассмотрении жалоба не является причиной отсрочки начисления и уплаты налогов.

В Нидерландах оценка стоимости жилья проводится по следующим методам: сравнение с ценами последних сделок купли-продажи на аналогичную собственность; сравнение с собственностью, относящейся к аналогичной группе. Оценка недвижимости, не относящейся к жилищной собственности, проводится с использованием следующих методов: капитализация валовой ренты; сравнение с аналогичными объектами собственности; и оценка дисконтированных значений потока наличности.

Законодательство Нидерландов предусматривает проведение муниципалитетами оценки стоимости недвижимости раз в четыре года. Для осуществления оценки муниципалитетами заключаются контракты с частными фирмами - оценщиками. Частные компании, имеющие в своем штате лицензированных оценщиков, проводят исследования в области методов (массовой) оценки с применением информационных технологий. Компаниями создаются базы данных оценки и цифровые карты подлежащих налогообложению экономических единиц. Контроль за правильностью демаркации и определения, подлежащих налогообложению объектов, рыночными показателями, надлежащими отношениями между различными видами собственности, наличием докладов об оценке, установлением соответствующих сроков осуществляет Национальный совет по оценке недвижимости.

Система массовой оценки применяемой в штате Новый Южный Уэльс Австралии является одной из самых признанных и широко используемых массовых систем оценки во всем мире. Она используется в таких странах, как США, Великобритания, Новая Зеландия, Гонконг и Канада. Она также используется в других штатах Австралии.³

Система оценки основана на постоянном и непрерывном сборе рыночной информации независимыми квалифицированными оценщиками, осуществляющими свою деятельность путем заключения контракта с Генеральным оценщиком Правительства штата Нового Южного Уэльса Австралии. Генеральным оценщиком осуществляется контроль соответствия отчетов о результатах оценки международно-признанным стандартам оценки, постоянный анализ, разработка улучшений системы для дальнейшего совершенствования.

Особенностью системы массовой оценки штата Нового Южного Уэльса Австралии, является доведение результатов оценки земель до титульного владельца путем рассылки уведомлений о стоимости их объектов недвижимости. Данное уведомление содержит сведения о возможной подаче в трехмесячный срок возражений о результатах оценки. Причины для обжалования результатов достаточно ограничены:

1. Ошибки в характеристиках объекта недвижимости, таких тип, размер или месторасположение;

2. Ошибки в простых математических вычислениях.

В связи с тем, что используемая утвержденная для кадастровой оценки недвижимости методология является, всесторонне изученной и доступной для пользователя, обращения по обжалованию результатов крайне редко касаются самой методики или результатов, полученных при ее применении. Кроме того, система и результаты массовой оценки постоянно разъясняются, являются открытыми и доступными, а также подконтрольны независимой комиссии представителей промышленности.

В Испании система массовой оценки является частью всеобъемлющей системы кадастровой информации, которая содержит крупную базу данных с текстовой и графической информацией в отношении всей городской и сельской собственности. Закон о финансовой деятельности на местах от 1988 года определяет концепции оценки и налогообложения.⁴ Кадастровые стоимостные показатели определяются по рыночной стоимости в соответствии с данными анализа рынка. Для получения сопоставимых кадастровых стоимостных значений осуществляется координация деятельности по анализу рынков в пределах всей страны.

Результаты кадастровой оценки повсеместно применяются при налогообложении и определении расходов связанных с недвижимым имуществом: налог на недвижимость (0,5-2% от кадастровой стоимости объекта в год); Страховка объекта (0,35% от оценочной стоимости объекта в год); Impuesto

² Райнхольд Вессели, Антон Ланкин Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения - российский и зарубежный опыт // "Экономические стратегии", №02-2008, стр. 124-131.

³ Борисова А.С. Сравнительный анализ принципов оценки недвижимости в Великобритании и России // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – № 8. – С.24.

⁴ Попова Л.В. Оценка и налогообложение недвижимого и другого имущества предприятий: теоретические аспекты: учебно-методическое пособие. – М.: Дело и сервис, 2009. – С.57.

Sobre Bienes Inmuebles — IBI муниципальный налог, который платится один раз в год (Ставка зависит от расположения объекта, и рассчитывается относительно её кадастровой стоимости); Declaración de la renta — налог на доходы, полученные от сдачи в аренду недвижимости (0,5% от кадастровой стоимости)

С 1903 года в Дании раз в четыре года проводится переоценка всей собственности. В период между двумя оценками стоимость имущества определяется в соответствии с уровнем цен на дату предыдущей оценки. Владелец собственности в любое время может просить о проведении переоценки за вознаграждение. В 1981 году была внедрена практика автоматизированной ежегодной корректировки оценочной стоимости. С 1998 года переоценка всей недвижимости проводится ежегодно. Учреждены комитеты по оценке в составе председателя и двух членов. Члены комитетов назначаются министерством по вопросам налогообложения. Они получают указания и зарплату от Центрального таможенного и налогового управления. Каких-либо профессиональных требований к ним не предъявляется; они работают на основе неполной занятости. Члены комитетов могут пройти недельную подготовку по вопросам оценки и должны присутствовать на брифингах. Каждый комитет отвечает за оценку недвижимости в определенном районе, называемом "оценочным округом".⁵ Оценочные округа могут охватывать от одного до трех муниципалитетов или часть муниципалитета. Муниципалитеты оказывают помощь комитетам по оценке в их работе. Муниципальные служащие выполняют подготовительную работу по проведению оценки и представляют рекомендации по стоимостным показателям, однако официальные решения принимают комитеты по оценке. 27 надзорных комитетов осуществляют контроль за процедурами и результатами оценки. В состав надзорных комитетов входят председатели комитетов по оценке.

В Швеции процедура стоимостной оценки собственности определяется Законом об оценке недвижимости. В законодательстве упоминаются общие методы оценки. Наиболее часто встречающимся методом является метод сопоставления продаж, однако в отношении некоторых видов недвижимости может применяться метод, основанный на доходах, или метод, основанный на издержках производства. Вопросами, касающимися налогообложения собственности, занимается специальное подразделение министерства финансов. Входящий в его состав Национальный совет по налогообложению несет основную ответственность за практическую деятельность по обложению налогом недвижимого имущества. Национальное управление картографии Швеции, правительственное учреждение, подведомственное министерству охраны окружающей среды, несет согласно законодательству ответственность за корректировку моделей оценки, а также ведет базу данных о ценах сделок купли-продажи, являющуюся частью системы банка земельных данных.

В Латвии ответственность за оценку и налогообложение недвижимости несут муниципалитеты, Государственная земельная служба и Служба государственных доходов. Государственная земельная служба ведает вопросами сбора данных в отношении облагаемого налогами имущества, купли-продажи недвижимости, владельцев недвижимости и массовой оценки. Налогообложение осуществляется на основе кадастровых значений стоимости земли. Ответственность за расчет и сбор налогов несут муниципалитеты. Надзор за этой работой осуществляет Служба государственных доходов. Основные принципы оценки недвижимости для целей налогообложения определены Законом о налоге на недвижимость, который был принят «4» июня 1997 года. Массовая (кадастровая) оценка осуществляется на основе анализа уровней цен на рынке недвижимости. Земля и сооружения оцениваются раздельно. Массовая оценка должна проводиться не реже одного раза в пять лет.⁶

В Греции существуют три системы массовой оценки стоимости: система объективной массовой оценки стоимости недвижимости 1985 года, которая применяется в отношении всех территорий, признанных по закону относящимися к городским районам; система объективной массовой оценки стоимости зданий 1996 года, которая применяется к "зданиям специального назначения" в городских районах (гостиницы, заправочные станции, промышленные здания, спортивные центры и т.д.); и система объективной массовой оценки стоимости земли, которая применяется ко всем другим видам земельной собственности и зданий.

В Беларуси методы массовой (кадастровой) оценки стоимости были разработаны в 1998 году. Главный принцип оценки заключается в том, что кадастровая стоимость должна определяться на основе рыночной стоимости земли. Основой модели массовой оценки является деление земли на ценовые зоны. Деление на ценовые зоны проводится на основе оценки всех основных факторов, влияющих на стоимость земли (назначение, наличие инфраструктуры и т.д.). Зональная стоимость устанавливается либо экспертами (индивидуальная оценка), либо с использованием нормативного метода. Выбор зависит от наличия информации о рыночных ценах. Экспертная оценка имеет

⁵Ланкин А., Райнхольд В. Некоторые аспекты нормативного правового регулирования государственной кадастровой оценки для целей налогообложения в России // Имущественные отношения в РФ. – 2008. - № 2. – С. 26.

⁶ Трифонов А.В. Некоторые проблемы налогообложения и кадастровой оценки недвижимости // Имущественные отношения в РФ. – 2008. - № 10. – С.13.

преимущественную силу по сравнению с нормативной оценкой. Зональная стоимость определяется с помощью нормативного метода лишь в тех случаях, когда информация о рыночных ценах отсутствует. Результаты массовой оценки стоимости указываются в стоимостной карте, стоимостных таблицах и докладах об оценке. Заключительные доклады о массовой оценке стоимости утверждаются местными органами власти.

Сравнительно новая, с 2003 года, Китайская налогово-имущественная реформа направлена на создание системы налоговых поступлений от существующей недвижимости (включая земельные и жилищные сооружения), основанных на определении их оценочной стоимости проводимой на ежегодной основе. Эта система использует различные методы оценки, такие как метод сравнения объектов-аналогов, затратного и доходного подходов, и применима к деловой и промышленной собственности, а так же жилищной собственности, включая занятое собственником жилье.

Различные методы автоматизированной массовой оценки (САМА) были изучены и впоследствии применены некоторыми экспериментальными городами, такими как Ханчжоу, Дандун и Чунцин. Государственным налоговым управлением (SAT) в каждой провинции была проведена подготовка должностных лиц от местных налоговых бюро в целях применения автоматизированных систем и ее приложений, и также попыталось установить технологические стандарты для каждого подхода оценки.

В 2005 году Государственное налоговое управление Китая впервые подготовило отчеты об оценке недвижимого имущества состоящего из 12 глав и 40 положений, касающиеся порядка сбора данных, стандартов оценки, и автоматизированной системы массовой оценки. Все пилотные города закончили моделирование, оценку и определение налоговых поступлений при применении различных ставок налога. В 2011 году в целях осуществления сбора налогов, по крайней мере, один город в каждой провинции был выбран для проведения оценка стоимости недвижимости по сделкам на рынке собственности.

В исландском Законе о земельном кадастре указывается, что оценка стоимости должна осуществляться на основе рыночной стоимости имущества. Рыночная стоимость уточняется в конце каждого года, и новое уточненное значение становится основой для налогообложения в последующий год. Налоги взимаются государством и муниципалитетами. Налоги на муниципальную стоимость рассчитываются пропорционально их рыночной стоимости. Государственный поимущественный налог определяется на основе чистой стоимости активов согласно данным налоговых деклараций. Проводится также стоимостная оценка имущества для целей страхования от пожара в соответствии с законом о страховании от пожара.

Словения разработала систему налогообложения и оценки стоимости имущества. Цель заключается в разработке методологии массовой оценки стоимости на основе моделей рыночной стоимости. В моделях, используемых в рамках системы массовой оценки стоимости, учитывается различные виды недвижимости: квартиры, жилые дома, гаражи, свободные земли, сельскохозяйственные земли, офисы, коммерческие помещения и производственные предприятия. Для всех моделей наиболее важным стоимостным фактором является местонахождение. В этих моделях вес фактора местонахождения указывается с помощью стоимостных зон на стоимостных картах.

Рассматриваемые модели массовой оценки государств имеют характерные различия по практике проведения, но все они строятся на определении результатов, при которых стоимость различных объектов недвижимости закономерно и справедливо различается и соответствует сложившейся рыночной ситуации. При изучении опыта зарубежных стран можно сделать вывод, что, несмотря на единую концепцию, основанную на рыночной ситуации, методы определения кадастровой стоимости в разных странах остаются различными. Построение систем массовой оценки государств сновываются на принципах определения справедливой стоимости земли для справедливого налогообложения её собственника и принятия простых и эффективных административных решений в области управления земельными ресурсами.

Обобщая накопленный опыт зарубежных стран можно сделать следующие выводы:

1. Массовая оценка базируется на трех традиционных подходах: сравнение рыночной стоимости, капитализация дохода, определение издержек. Основным подходом при проведении массовой оценки стоимости является метод основанный на сравнении сделок купли-продажи. Необходим постоянный статистический контроль и фиксация цен сделок купли-продажи для анализа влияния факторов. Результаты исследований учитываются в таблицах, матрицах, используемых для индивидуального расчета стоимости объекта налогообложения. В случае отсутствия достаточной информации о рыночных сделках купли-продажи по данному виду собственности можно использовать подход, основанный на доходах, при этом используются показатели дохода от аренды или сметной прибыли от имущества. В случае отсутствия информации о доходах можно использовать метод, основанный на издержках.

2. Основную ответственность за массовую оценку несут государственные органы власти: налоговые органы (Австралия, Дания, Германия), органы по управлению земельными ресурсами (Бельгия, Франция, Италия, Испания, Швеция) и иные органы, такие как бюро по оценке,

исследовательские институты, муниципалитеты (Нидерланды), в этом участвует также частный сектор (Финляндия);

3. В некоторых странах оценщики, занимающиеся вопросами поимущественных налогов, являются квалифицированными специалистами по налогообложению и оценке, в то время как в других странах они не имеют специальной подготовки или же проходят обучение лишь на краткосрочных курсах;

4. Проведение оценки (переоценки) проводится систематически один раз в восемь-двадцать лет (Австралия, Бельгия, Италия, Испания), один раз в пять-шесть лет (Финляндия, Франция, Швеция), кроме того, во всех странах предусмотрена актуализация последних результатов массовой оценки в зависимости от состояния рыночной ситуации или по инициативе местных властей;

5. Во всех случаях использования методов массовой оценки применяются современные автоматизированные технологии посредством использования ЭВМ. Компьютерная оценка с успехом применяется в Соединенных Штатах Америки, Дании, Нидерландах и Швеции. При использовании программно-аппаратных средств повышается точность результатов и существенно снижаются издержки по проведению стоимостной оценки.

Таблица 1

Особенности проведения массовых работ по кадастровой оценке в различных странах
(по сведениям официальных сайтов Правительств государств)

Страны	Ответственность за оценку	Периоды проведения оценки	Объекты оценки
Германия	налоговые органы	один раз в восемь-двадцать лет	земельный участок и объект капитального строительства
Нидерланды	муниципалитет	один раз в четыре года	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Австралия	налоговые органы	один раз в восемь лет	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Испания	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в восемь-двадцать лет	земельный участок и объект капитального строительства
Дания	налоговые органы	один раз в восемь-двадцать лет	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Швеция	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в пять-шесть лет	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Латвия	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в пять лет	земельный участок и объект капитального строительства
Беларусь	государственные органы по управлению земельными ресурсами и (или) имуществом	один раз в пять лет	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)
Китай	налоговые органы	нет данных	единый объект недвижимости (земельный участок с объектами капитального строительства)

Для российской экономической системы массовой оценки целесообразно и необходимо применение положительного глобального опыта. Учитывая, что в некоторых странах кадастровая оценка имеет солидный многолетний опыт и применение её результатов в практике почти

неоспоримо, то в целях повышения качества земельно-оценочных работ связанных с определением кадастровой стоимости можно предложить применение в российской практике массовой оценки практических и эффективных приемов направленных на повышение достоверности результатов оценки:

1. Осуществление постоянного мониторинга цен на недвижимое имущество и пополнение баз данных информацией из неограниченного числа источников;
2. Проведение оценочных работ в целом для объекта недвижимости (земельного участка и взаимосвязанных с ним объектов капитального строительства);
3. Подготовка в органах местного самоуправления экспертов из состава непрофессиональных оценщиков;
4. Возложение ответственности за проведение оценки на органы местного самоуправления;
5. Применения открытого и прозрачного информирования пользователей оценки, как на этапе оценочных работ, так и при доведении результатов до титульных владельцев недвижимости.

Принимая во внимание вышеизложенные выводы, и экстраполируя зарубежный опыт к российской практике, следует учесть, что необходимо проводить различия между массовой и индивидуальной оценкой, поскольку, несмотря на схожесть принципов методы оценки могут различаться, что обусловлено проведением индивидуальной оценки для частных случаев в целях инвестирования, ипотечного кредитования, бухгалтерского учета или проведения обычной сделки гражданско-правового оборота.