



КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Коростелёв С.П. д.т.н.,
профессор ГУЗ

spkorostelev@mail.ru

ЦИТАТА:

- ▣ **«Определить ценность и доходность естественных и созданных трудом человека угодий, построек и других недвижимых имуществ данной страны – значит вместе с тем определить степень культурности ее в экономическом отношении в данное время»**
- ▣ Цитата из книги Русова А.А. «Краткий обзор развития русской оценочной статистики»,
 - ▣ С.-Петербург, **1912**г

ЦИТАТА:

«...и в зависимости от этой кадастровой оценки, которую неизвестно как проводят, надо платить и налоги, и арендную плату. И это, конечно, очень коррупционная сфера. В разы повышается арендная плата для некоторых предприятий и учреждений, и это никуда не годится».

В.В. Путин

(ответы в Госдуме на вопросы при обсуждении правительственного отчета о деятельности Правительства Российской Федерации за 2009 год):

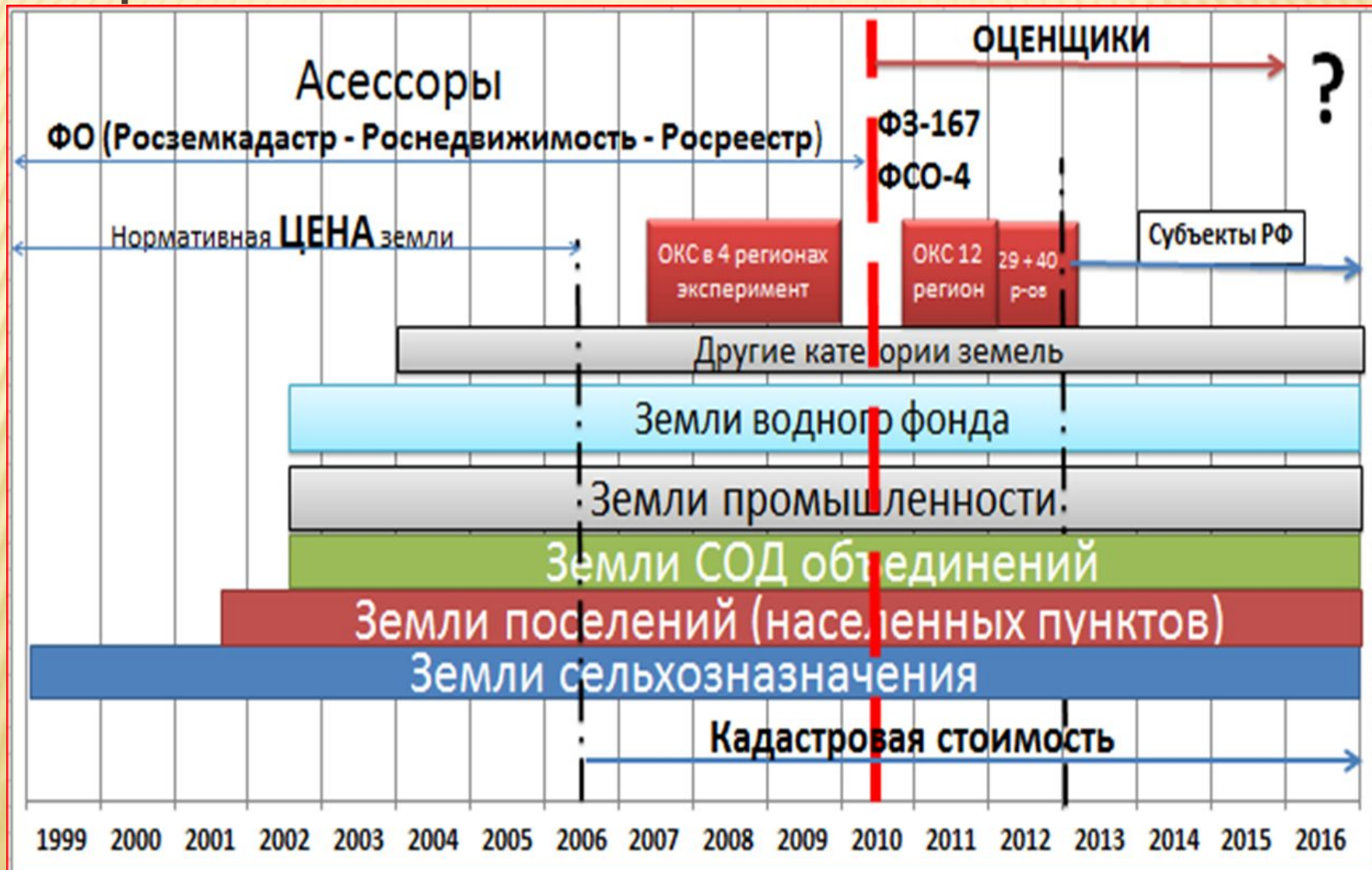
ЦИТАТА:

- Во-первых, « в этой сфере много **злоупотреблений**»,
- во-вторых, «специалисты, которые занимаются оценкой, должны быть одинаково подготовлены, чтобы это были не **проходимцы какие-то**, а реально подготовленные специалисты, которые несут ответственность за те решения, которые они принимают»,
- в третьих, «должны использоваться **единые методики**».

• <http://er.ru/news/134020/>

**Председатель Правительства РФ и
Председатель партии «Единая Россия»
Медведев Д.А. (11 августа 2015):**

КТО ПРОВОДИТ КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ?



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ" ОТ 03.07.2016 N 237-ФЗ (ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ, 2016)

- Статья 6. Порядок проведения государственной кадастровой оценки
- 1. Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - уполномоченный орган субъекта Российской Федерации).
- 2. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, **бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации** (далее - бюджетное учреждение).

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ" ОТ 03.07.2016 N 237-ФЗ (ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ, 2016)

- ▣ **Статья 7. Полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости**
- ▣ 1. Полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:
 - ▣ **1) определение кадастровой стоимости** при проведении государственной кадастровой оценки;
 - ▣ **2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости**, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;
 - ▣ **3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;**
 - ▣ **4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок**, допущенных при определении кадастровой стоимости;
 - ▣ **5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации**, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения;
 - ▣ **6) иные полномочия**, предусмотренные настоящим Федеральным законом.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ" ОТ 03.07.2016 N 237-ФЗ (ДЕЙСТВУЮЩАЯ РЕДАКЦИЯ, 2016)

- Статья 14. Определение кадастровой стоимости
- 1. Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с **методическими указаниями** о государственной кадастровой оценке.

Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"

*А. Улюкаев : "А техническое вооружение этого закона – это методика, та единая федеральная методика, о которой я говорил. Эти методические указания **разработаны нашим Министерством**, обсуждены с экспертным сообществом. Мы провели техническую апробацию в трёх субъектах Федерации: это Москва, Красноярский край и Нижегородская область. И сейчас итоги этой технической апробации ещё раз обсуждаем с экспертным сообществом и в течение месяца примем эти методические указания. Думаю, что количество некорректностей и ошибок будет минимизировано"*

- Понятие «кадастровая стоимость» пришло на смену другому понятию – «нормативная цена». В бытовом и деловом обороте эти понятия – синонимы. Однако в оценочной деятельности эти понятия не могут быть смешаны. Цена и стоимость – это разные понятия.
- Пример Украина - «нормативная денежная оценка»,

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ -

ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- «Кадастр (фр. cadastre) — список, реестр чего-либо или кого-либо, например, землепользователей, подлежащих налогообложению
- Название «Кадастр», произошло от латинского «capitastrum», где корень слова (capit) указывает на цели обложения налогом «голов» или «душ», то есть поголовная или подушная подать.
- МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ. Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. N 145
- Кадастровая стоимость - капитализированный расчетный рентный доход

Кадастровая стоимость - определения

1. Методика государственной оценки земель поселений.

Утверждена Росземкадастром 18.10.2000 г

«Кадастровая стоимость земельного участка - расчетная величина, отражающая представления о ценности (полезности) земельного участка при существующем его использовании».

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ - ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- ▣ ФСО-2 п.10
- ▣ **10. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.**

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, **в частности, для целей налогообложения.**

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ - ОПРЕДЕЛЕНИЯ

- ▣ Проект ФЗ «О внесении изменений в ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и другие законодательные акты Российской Федерации» Редакция 1-го чтения:
- ▣ Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается рыночная стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки»

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 22.07.2010 N
167-ФЗ

- Для целей настоящего Федерального закона под кадастровой стоимостью понимается СТОИМОСТЬ, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки.

ПОСЛЕДНЯЯ РЕДАКЦИЯ ФЗ-135:

- Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона. (часть третья в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ
УТВЕРЖДЕНЫ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 07.06.2016 N 358
ВСТУПИЛ В СИЛУ С 1 НОЯБРЯ 2016 ГОДА.

- Кадастровая стоимость представляет собой наиболее вероятную цену объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен исходя из возможности продолжения фактического вида его использования независимо от ограничений на распоряжение этим объектом.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (ПРОЕКТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 22.11.2016)

[HTTP://REGULATION.GOV.RU/PROJECTS#NPA=48772](http://regulation.gov.ru/projects#NPA=48772)

- Кадастровая стоимость есть наиболее вероятная цена объекта недвижимости, по которой он может быть приобретен независимо от ограничений на распоряжение этим объектом исходя из возможности продолжения фактического вида его использования без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на него.

МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ (ПРОЕКТ ПО СОСТОЯНИЮ НА 22.11.2016)

[HTTP://REGULATION.GOV.RU/PROJECTS#NPA=48772](http://regulation.gov.ru/projects#npa=48772)

- При определении кадастровой стоимости объект недвижимости **оценивается исходя из предположения о возможности его добровольного отчуждения на открытом рынке** в условиях свободной конкуренции, с учётом рыночного экспозиционирования, при условии, что покупатель получает возможность полного и незамедлительного его использования в том состоянии, в котором оно было передано (приобретено) на дату оценки **независимо от того, ограничен ли такой объект в обороте, существует ли рынок такого рода объектов и может ли он быть фактически отчужден**

ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ:

1. Для **целей налогообложения** (п. 1 ст. 391 НК РФ);
 2. Для целей принятия **управленческих решений**, в частности для определения выкупной цены ЗУ
-

КТО ВЫПОЛНЯЕТ КО НЕДВИЖИМОСТИ

?

- До 1 января 2017г.
- **ФЗ-135 Глава III. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА**
- Статья 24. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об оценке
- Определение **кадастровой стоимости** осуществляется **оценщиками** в соответствии с **федеральными стандартами оценки**, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартами и правил оценочной деятельности, регулируемыми вопросы определения кадастровой стоимости.
- После 1 января 2017г.
- ФЗ-237 – работники бюджетного учреждения, созданное субъектом РФ (ассессоры) Требования:
- 1) иметь высшее образование **и (или)** профессиональную переподготовку в областях, перечень которых устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки;
- 2) не иметь непогашенной или неснятой судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

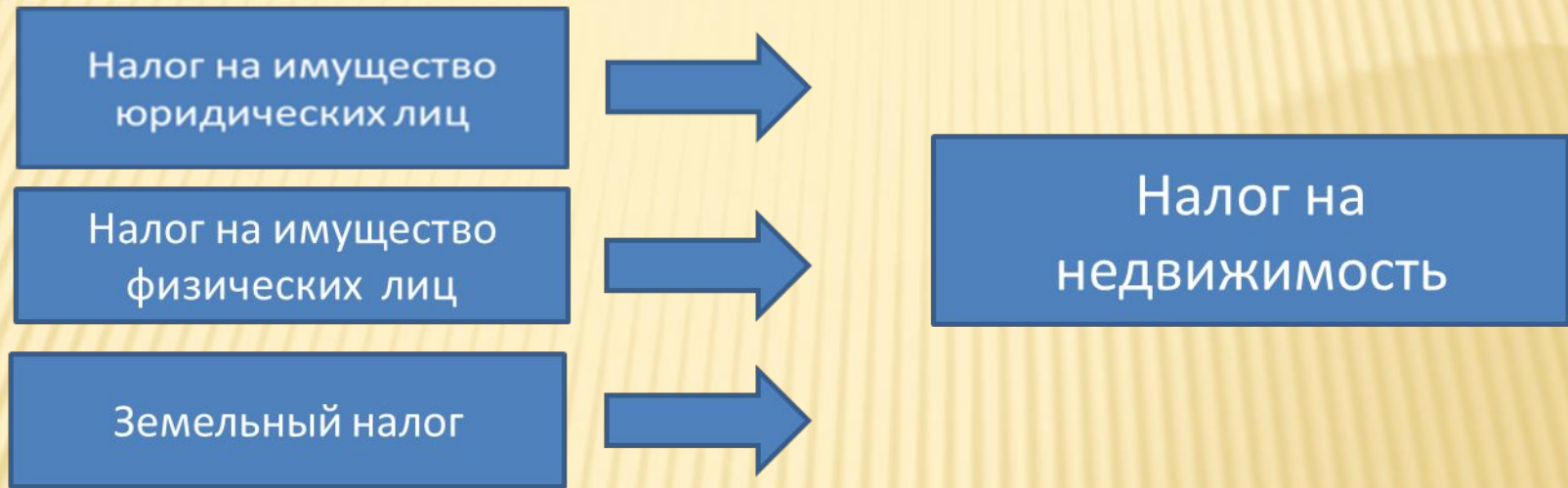
ТРЕБОВАНИЯ:

- 2. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении, являться гражданами Российской Федерации, отвечать требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, а также отвечать одному из следующих основных требований:
 - 1) иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;
 - 2) иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет

ЧТО ИМЕЕМ СЕЙЧАС

- Имеем три налога:
 1. Налог на имущество организаций – на основе **балансовой стоимости**.
 2. Земельный налог – было: нормативная цена, стало – **кадастровая стоимость** (с 1 января 2006 г)
 3. Налог на имущество физических лиц – на основе **инвентаризационной стоимости**

Что планировалось сделать ?



Что получилось ?

Налоги оставлены, только теперь налог на имущество физлиц будет взиматься с «кадастровой стоимости», а не с инвентаризационной.

На это потрачено десятки млрд. руб. и 15 лет работы !!!

СТРУКТУРА НАЛОГОВОЙ БАЗЫ В РАЗРЕЗЕ КАТЕГОРИИ ЗЕМЕЛЬ

<i>Категории земель</i>	<i>Доля в общей площади, %</i>	<i>Доля в величине налоговой базы, %</i>
Земли сельскохозяйственного назначения	25,0	9,2
Земли поселений	1,2	82,2
Земли промышленности и иного специального назначения	1,0	2,8
Земли особо охраняемых территорий и объектов	2,1	1,0
Земли водного фонда	1,7	0,2
Земли лесного фонда	68,9	4,5

КО ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

- Первоначально **«Методика государственной кадастровой оценки земель поселений»** разработана Росземкадастром в период до 2002 году и утверждена Приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/337.
 - Авторы от РОСЗЕМКАДАСТРА:
 - О.А. Нестерова - начальник управления, к.э.н.;
 - О.А. Скуфинский - начальник отдела;
 - С.Л. Бондарчук - гл. специалист.
-

- «Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости».

- Росземкадастр разработал программный продукт в виде специального программного обеспечения (СПО). С точки зрения потребителя это СПО представляет собой «черный ящик». Работа с СПО представляет собой подготовку и ввод исходных данных, и обработку полученных результатов по установленным и утвержденным рекомендациям.

- Отсутствие достоверной рыночной информации по сделкам с земельными участками в городах и поселениях в Методике заменено **мнением привлеченных к оценке экспертов о ценообразующих факторах, влияющих на стоимость объектов оценки**, то есть должен быть использован **экспертный метод**, типа метода квалиметрии, который имеет свою теорию и практику. Однако в Указаниях требования к качеству экспертов не определены, методика обработки экспертных методов не изложена

- СПО позволяет определить характеристики качества типичного объекта. Далее с учетом **стоимости нового строительства (СНС)** типичного объекта (аналог полной восстановительной стоимости (ПВС)) и коэффициента износа ($K_{изн.}$) типичного объекта **методом “извлечения”** рассчитывается УПКСЗ под типичным объектом (формула (8)). Типичный объект не имеет характеристики местоположения, поэтому при расчете УПКСЗ учитывается территориальный коэффициент кадастрового квартала ($K_{тп}$), в котором расположен данный земельный участок.

□ , (8)

$$P_{зем,п} = \frac{K_{Тп} \times P1 - СНС_{P1} \times (1 - K_{изн})}{K_{зем}}$$

- где:
 $K_{зем}$ – удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1 кв. м. общей площади жилых помещений для застройки различной этажности (значения удельного показателя земельной доли ($K_{зем}$) приведены в таблице 6.10).
- $P1$ - базовая стоимость типичного объекта сделки

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА 1 М2 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

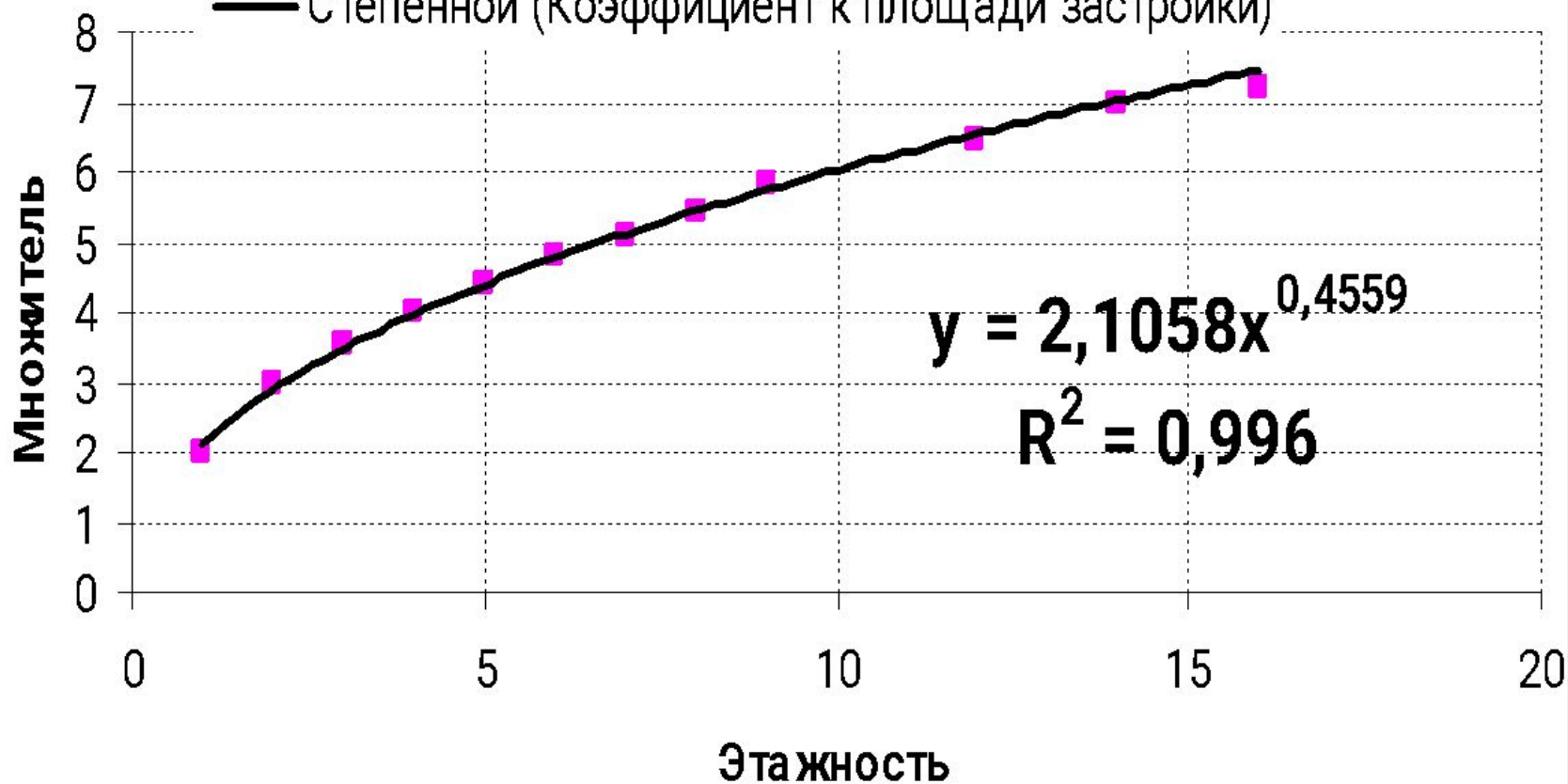
Строительные нормы	Этажность															
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22	Более 22
1957г. СН 41-58	2,84	2,00	1,57	1,34	1,23	1,19	1,14	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1967 г. СНиП II-К.2-62	2,72	1,97	1,81	1,52	1,39	1,30	1,21	1,04	—	—	—					
1975г. СНиП II-60-75	2,30	1,80	1,59	1,36	1,21	1,15	1,10	0,98	0,94	—						
ВСН 2-85	—	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
1994 г.	3,57	1,85	1,33	1,31	1,16	1,05	0,96	0,85	0,80	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64	
МГСН-1.01-94,	—	—														
	1,61	1,43														
СНиП 2.07.01-89*	Не менее 0,92															
Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах	1,5			0,88				0,65			0,45					
				$U_{зд} = \frac{U_{зд18} \cdot 18}{H}$												

где $U_{зд18}$ — показатель земельной доли при 18м²/чел.,
 H — расчетная жилищная обеспеченность, м².

Зависимость площади ЗУ от площади застройки здания

■ Коэффициент к площади застройки

— Степенной (Коэффициент к площади застройки)



НЕКОТОРЫЕ ИТОГИ КО:

- По методике Роснедвижимости кадастровая стоимость земель в Мякининской пойме вблизи МКАД, там, где запланировано строительство города миллиардеров, определена в **4 руб. за сотку !!!**, то есть, равна кадастровой стоимости «**оленьих пастбищ Ямало-Ненецкого, Эвенкийского или Корякского автономных округов**».

Уменьшение кадастровой стоимости в период с 2004 по

2006г.

Наименование поселений	Кадастровая стоимость земли под домами индивидуальной жилой застройки						
	2004 г.	2005 г.	Уменьшение стоимости, разы	2006 г.	Уменьшение стоимости по отношению к 2005г., разы	Уменьшение стоимости по отношению к 2004г., разы	Справочно: кадастровая стоимость 1 сотки в \$
Минимальное значение	3777	259,8	14,5	294,87	0,9	12,8	\$1 100
Максимальное значение	104286	18391,35	5,7	7389,25	2,5	14,1	\$26 700
Среднее значение	21352	2853,27	7,5	1355,44	2,1	15,8	\$4 900
в том числе выборочно по отдельным населенным пунктам Одинцовского района							
с. Аксиньино	32976	4105,07	8,0	1853,85	2,2	17,8	\$6 700
с. Иславское	38226	2675,9	14,3	1812,65	1,5	21,1	\$6 500
п. ДХ «Жуковка»	69228	9035,75	7,7	5493,75	1,6	12,6	\$19 800
д. Жуковка	5076	9622,14	0,5	5847,15	1,6	0,9	\$21 100
д. Калчуга	24948	8449,36	3,0	5140,35	1,6	4,9	\$18 600
д. Скоротово	37656	2817,47	13,4	1230,81	2,3	30,6	\$4 400
с. Ершово	104286	5809,04	18,0	1103,65	5,3	94,5	\$4 000
д. Красные всходы	40779	1955,61	20,9	560,06	3,5	72,8	\$2 000
д. Иглово	7653	374,82	20,4	423,46	0,9	18,1	\$1 500
с. Каринское	5001	850,79	5,9	634,08	1,3	7,9	\$2 300
д. Волково	11793	4036,56	2,9	512,49	7,9	23,0	\$1 900

С учетом выявленных недостатков в **2007**г. Методика была изменена и приняты новые **«Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»**, утвержденных Приказом Минэкономразвития России **от 15 февраля 2007** г. N 39 (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 2 мая 2007 г., рег. N 9370). Приказом того же министерства от 29 июня 2007 г. N П/0152 утверждены также новые Технические указания (далее Указания).

- В новой методике отказались от модели кластерного анализа и экспертного метода. Вместо 14 видов разрешенного использования приняли 16 видов (табл. 6.14). Для кадастровой оценки утверждены четыре методических подхода:
- Оценка с помощью статистических моделей.
- Индивидуальная оценка рыночной стоимости.
- Альтернативная оценка (на основе кадастровой стоимости соответствующих видов разрешенного использования).
- Номинальная оценка.

- Для реализации методов прикладной математической статистики в варианте корреляционно-регрессионного анализа (КРА) Роснедвижимостью разработано специальное программное обеспечение (СПО) с целью проведение всех расчетов на компьютере. То есть была реализована, применяющаяся на западе технология САМА (Computer Assisted Mass Appraisal — Компьютерная технология массовой оценки).

- Состав факторов стоимости определяется для каждого вида разрешенного использования *«на основании примерного перечня факторов стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов и анализа рынка недвижимости того вида разрешенного использования, к которому относятся земельные участки»*.
 - Состав факторов обосновывается и согласовывается на заседании **межведомственной комиссии**, то есть ответственность на выбор ценообразующих факторов возложена на эту комиссию, а не на оценщика.
-

ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ.

УТВЕРЖДЕНЫ

ПРИКАЗОМ РОСНЕДВИЖИМОСТИ

ОТ 29.06.2007Г. № П/0152

□ 1. Метод выделения:

$$\square \text{ РСз} = \text{РЦеон} - \text{ОС}, \quad (2)$$

□ где:

□ РСз - рыночная стоимость земельного участка,
руб.;

□ РЦеон - рыночная цена единого объекта
недвижимости, руб.;

□ ОС - стоимость воспроизводства или
замещения улучшений (зданий, строений,
сооружений), руб.

«МЕТОДИЧЕСКИХ УКАЗАНИЙ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ», УТВЕРЖДЕННЫХ ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ

РОССИИ ОТ 15 ФЕВРАЛЯ 2007 Г. N 39

Расчет КС ЗУ населенных пунктов

Группировка: Основная группировка | Выбор группы: Все ЗУ | Тип расчета: Удельная цена

Выбор факторов:

Название фактора	Коэффициент корреляции	Коэффициент значимости	Диаграмма
<input type="checkbox"/> F3: Район, населенный пункт областного подчинения	0.896 (0.896)	0.972	0
<input checked="" type="checkbox"/> F4: Населенный пункт	0.922 (0.922)	1.000	0
<input checked="" type="checkbox"/> F5: Расстояние от населенного пункта до центра субъекта	0.451 (-0.451)	0.490	0
<input type="checkbox"/> F6: Расстояние от населенного пункта до центра муниципального района (или городского округа)	0.132 (-0.132)	0.143	0
<input checked="" type="checkbox"/> F7: Расстояние объекта до центра населенного пункта (для городских населенных пунктов)	0.186 (0.186)	0.202	0
<input type="checkbox"/> F8: Близость к зоне рекреации	0.109 (0.109)	0.118	0
<input type="checkbox"/> F9: Близость к водному объекту	0.049 (0.049)	0.054	0
<input checked="" type="checkbox"/> F10: Расстояние до остановки общественного транспорта	0.268 (-0.268)	0.291	0
<input type="checkbox"/> F11: Расстояние до ближайшего ж/д вокзала	0.375 (-0.375)	0.407	0
<input type="checkbox"/> F12: Расстояние до ближайшей ж/д станции	0.321 (-0.321)	0.348	0
<input type="checkbox"/> F13: Расстояние до ближайшей транспортной магистрали	0.021 (0.021)	0.022	0
<input type="checkbox"/> F14: Расстояние до ближайшего автовокзала, автостанции	0.122 (-0.122)	0.133	0
<input type="checkbox"/> F15: Расстояние до ближайшей пристани	0.440 (-0.440)	0.478	0
<input type="checkbox"/> F16: Расстояние от объекта до административного центра (делового центра)	0.257 (0.257)	0.279	0
<input type="checkbox"/> F17: Расстояние от объекта до культурного центра	0.259 (-0.259)	0.281	0
<input type="checkbox"/> F18: Расстояние от объекта до промышленного центра	0.197 (-0.197)	0.214	0
<input type="checkbox"/> F19: Престижность зоны нахождения объекта	0.058 (0.058)	0.063	0
<input checked="" type="checkbox"/> F20: Расстояние до ближайшей общеобразовательной школы (для городских н.п.)	0.243 (-0.243)	0.264	0
<input checked="" type="checkbox"/> F21: Расстояние до ближайшего детского сада (для городских н.п.)	0.406 (-0.406)	0.441	0
<input checked="" type="checkbox"/> F22: Расстояние до ближайшей поликлиники (для городских н.п.)	0.368 (-0.368)	0.400	0
<input type="checkbox"/> F23: Близость к магазину "Продукты"	0.179 (-0.179)	0.194	0
<input type="checkbox"/> F24: Наличие рядом малопригодных социальных объектов	0.083 (0.083)	0.090	0
<input type="checkbox"/> F25: Наличие теплоснабжения	0.256 (0.256)	0.278	0
<input type="checkbox"/> F26: Наличие газоснабжения	0.463 (0.463)	0.502	0
<input type="checkbox"/> F27: Наличие электроснабжения	0.000 (0.000)	0.000	0
<input type="checkbox"/> F28: Наличие канализации	0.213 (0.213)	0.231	0

Коэффициенты модели:

Линейная: $УПКЗ = 696.62 + 752.45F_4 + 0.24F_5 - 0.28F_7 + 1.11e-3F_{10} + 0.14F_{20} - 0.27F_{21} + 0.01F_{22} + 1.60e-3F_{32}$

Мультипликативная дв.: $УПКЗ = 6.68e-3(F_4 + 0.50)^{1.45} (F_5 + 0.50)^{0.02} (F_7 + 0.50)^{-0.02} F_{10}^{0.48} F_{20}^{1.96} F_{21}^{-1.41} F_{22}^{0.09} F_{32}^{-0.03}$

Мультипликативная: $УПКЗ = 6.68e-3(F_4 + 0.50)^{1.45} (F_5 + 0.50)^{0.02} (F_7 + 0.50)^{-0.02} F_{10}^{0.48} F_{20}^{1.96} F_{21}^{-1.41} F_{22}^{0.09} F_{32}^{-0.03}$

Экспоненциальная: $УПКЗ = 56.98e^{0.68 F_4 + 3.97e-4 F_5 - 8.87e-5 F_7 + 8.88e-6 F_{10} + 1.74e-4 F_{20} - 1.33e-4 F_{21} + 1.39e-5 F_{22} - 1.50e-6 F_{32}}$

Статистические показатели:	Критерий Фишера		Отношение суммы невязок к средней стоимости		Средняя относительная погрешность		Коэффициент детерминации		Среднеквадратичная ошибка	
Линейная	122.594		0%	154%	11%	25%	0.96	0.88	15%	26%
Мультипликативная дв.	119.667		35%	134%	11%	20%	0.96	-0.60	17%	23%
Мультипликативная	119.667		35%	134%	11%	20%	0.96	-0.60	17%	23%
Экспоненциальная	76.226		15%	144%	15%	19%	0.94	0.85	18%	26%

Исполнитель: ФГУП "ФКЦ "Земля" | Субъект РФ: Кировская область

РЕШЕНИЕ ОМСКОГО ОБЛАСТНОГО СУДА ПО ДЕЛУ №3-31/09 ОТ 11 СЕНТЯБРЯ 2009 Г.

- –Объяснения оценщика:
- «В машину закладывались выбранные 195 объектов-аналогов, **машина сама** с помощью выборки **выбросила** определенные объекты-аналоги в обучающую и контрольную выборку. Оценщик только **нажимает на определенную кнопку**, и программа начинает работать. Человек в это не вникал, **все сделала машина**» (т.4 л.д.33)
- расчет производился у исполнителя «МОК-Центр» в г.Москве. (т.4.л.д.33,31)

РЕШЕНИЕ ОМСКОГО ОБЛАСТНОГО СУДА ПО ДЕЛУ N°3-31/09 ОТ 11 СЕНТЯБРЯ 2009 Г.

$$\frac{C_m}{S} = e^{8 + газ + 0,00001772\ 95 R_{Станц} - 0,00008914\ 8787 R_{Прист}}$$

$$газ = \left\{ \begin{array}{l} 0,77946322\ 0510 - \text{для газифициро ванных участков} \\ 0,69818556\ 5899 - \text{для негазифици рованных участков} \end{array} \right\}$$

RСтанц –расстояние до жел.дор.станции

RПрист –расстояние до пристани

Из-за отбрасывания уравнивающего фактора «округ», оставшийся фактор «расстояние до ж/д вокзала, аэровокзала» сменил знак корреляции и теперь стоимость участка растет при увеличении расстояния (очевидный экономический нонсенс)

ЭКСПЕРИМЕНТ РОСНЕДВИЖИМОСТИ В 4 РЕГИОНАХ РФ

- **ПРОЕКТ «Развитие системы государственного кадастрового учета объектов недвижимости»**
- **Компонент Массовая оценка и налогообложение недвижимости**
- **№ 50-СА-IIIА-QCBS «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости»**

Разработка системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации и ее тестирование в четырех субъектах Российской Федерации:

- **в Кемеровской,**
- **Калужской,**
- **Тверской областях,**
- **республике Татарстан**

Эксперимент обошелся бюджету примерно в **12 миллионов долларов США**[1]

[1] См. Решение Коллегии Счетной палаты Российской Федерации от 2 октября 2009 года № 46К(683).

ОБЪЕКТЫ ЭКСПЕРИМЕНТА

<i>Субъект РФ</i>	<i>Количество объектов - аналогов</i>						
	<i>Квартиры</i>	<i>ИЖС</i>	<i>Гаражи , автостоянки</i>	<i>Садовые , дачные дома</i>	<i>Объекты торговли и бытового обслуживания</i>	<i>Административные объекты, офисы</i>	<i>Объекты промышленности</i>
Кемеровская область	23 245	11 019	918	83	523	809	719
Тверская область	1 518	5 505	614	272	329	387	221
Калужская область	1 069	570	80	124	180	204	136
Республика Татарстан	4 768	2 517	364	109	1 105	1 001	382

СРАВНЕНИЕ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ 1 кв.м. ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ НА ПРИМЕРЕ КВАРТИР ПО СОСТОЯНИЮ НА 01.01.2008Г.

Административный цент субъекта РФ	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м.	Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.
г.Тверь	45 111	43 753
г.Кемерово	43 014	44 121
г.Казань	41 264	36 875
г.Калуга	75 031	75 152

ЗАЧЕМ НУЖЕН НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

В экономической теории и, в частности, в теории бюджетного федерализма лучшими налогами для местных органов власти считаются те, которые,

- во-первых, базируются на немобильной налогооблагаемой базе,
- во-вторых, уплачиваются агентами, живущими в муниципальных образованиях, и,
- в-третьих, которые легче администрировать на муниципальном уровне.

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖЕТ РЕШИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ:

1. Создание рыночного инструмента регулирования рынка недвижимости с эффектом возможного снижения цен на недвижимость;
2. Решение проблем доступного жилья через инвестирование местными органами власти в подготовку площадок для массового строительства, привлечения инвестиций и создания конкурентной среды среди девелоперов;

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ МОЖЕТ РЕШИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ПРОБЛЕМЫ:

3. Улучшение инженерной инфраструктуры и экологической ситуации в поселениях;
4. Борьба с коррупцией на рынке недвижимости за счет увеличения прозрачности процедур;
5. Создание основ местного самоуправления;
6. Улучшение информационного обеспечения рынка недвижимости и др.

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

1. налогообложение недвижимости должно осуществляться в законодательно установленных **процентах от рыночной стоимости**, но не превышать ее (с целью уменьшения количества апелляций);

- ЗК РФ (ст.66), «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в **процентах от его рыночной стоимости.**».
- (**равной его рыночной стоимости**)» - в новой редакции)

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

2. оценкой
недвижимости
должны заниматься
независимые от
государства
оценщики, хорошо
знающие
особенности
местных рынков
недвижимости;

- Кадастровой оценкой недвижимости до 2010г. у нас занимался **федеральный орган** – РОСРЕЕСТР и его ФГУПы.
- С 2010 по 2016гг. – независимые оценщики и ФГУПы РОСРЕЕСТРА.
- С 2017г. – региональные ГБУ.

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

3. методы расчета стоимости недвижимости для целей налогообложения должны быть достаточно просты и понятны налогоплательщикам, результаты расчетов проверяемы;

□ метод сравнения продаж в варианте КРА цен предложений.

Рис. 3.3. Экран программы «Расчет КРА цен населенных пунктов»

Наименование фактора	Коэффициент корреляции	Коэффициент значимости	Диагностика
F3 Район, населенный пункт областного подчинения	0,956 (0,998)	0,972	0,000000
F4 Населенный пункт	0,922 (0,922)	1,000	0,000000
F5 Расстояние от населенного пункта до центра субъекта	0,451 (0,451)	0,490	0,000000
F6 Расстояние от населенного пункта до центра территориального района (или городского округа)	0,132 (0,132)	0,143	0,000000
F7 Расстояние объекта до центра населенного пункта (для городских населенных пунктов)	0,186 (0,186)	0,202	0,000000
F8 Близость к зоне реверсии	0,109 (0,109)	0,119	0,000000
F9 Близость к водному объекту	0,040 (0,040)	0,054	0,000000
F10 Расстояние до остановки общественного транспорта	0,268 (0,268)	0,291	0,000000
F11 Расстояние до ближайшей ж/д вокзала	0,375 (0,375)	0,407	0,000000
F12 Расстояние до ближайшей ж/д станции	0,321 (0,321)	0,348	0,000000
F13 Расстояние до ближайшей транспортной развязки	0,021 (0,021)	0,022	0,000000
F14 Расстояние до ближайшей автозаправки, автозаправки	0,122 (0,122)	0,133	0,000000
F15 Расстояние до ближайшей пристани	0,440 (0,440)	0,478	0,000000
F16 Расстояние от объекта до административного центра (делового центра)	0,257 (0,257)	0,279	0,000000
F17 Расстояние от объекта до центра города	0,259 (0,259)	0,281	0,000000
F18 Расстояние от объекта до промывального центра	0,197 (0,197)	0,214	0,000000
F19 Протяженность зоны новостройки	0,050 (0,050)	0,053	0,000000
F20 Расстояние до ближайшей образовательной школы (для городских н.п.)	0,243 (0,243)	0,264	0,000000
F21 Расстояние до ближайшего детского сада (для городских н.п.)	0,406 (0,406)	0,441	0,000000
F22 Расстояние до ближайшей поликлиники (для городских н.п.)	0,360 (0,360)	0,400	0,000000
F23 Близость к магазину "Продукты"	0,179 (0,179)	0,194	0,000000
F24 Наличие рядом нецелевые/целевые социальные объекты	0,000 (0,000)	0,000	0,000000
F25 Наличие теплоснабжения	0,256 (0,256)	0,279	0,000000
F26 Наличие газоснабжения	0,463 (0,463)	0,502	0,000000
F27 Наличие электрообеспечения	0,000 (0,000)	0,000	0,000000
F28 Наличие водоснабжения	0,210 (0,210)	0,231	0,000000

Модель	Критерий Фишера	Отношение суммы невязок к средней статистике	Средняя относительная погрешность	Коэффициент детерминации	Среднеквадратичная ошибка
Линейная	122,584	0%	154%	0,96	0,88
Мультипликативная дв.	113,667	25%	134%	0,96	0,60
Мультипликативная	113,667	25%	134%	0,96	0,60
Экспоненциальная	70,226	15%	144%	0,94	0,05

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ.

4. технические характеристики объектов недвижимости и права на них должны быть **учтены** и **зарегистрированы** в специальном реестре;

- 156,5 млн объектов недвижимости учтены в государственном кадастре на 1 января 2016 г.
- в том числе:
 - 57,2 млн земельных участков
 - 9,9 млн объектов капитального строительства

- По первоначальным данным (2008г.) Роснедвижимости у нас в стране **112 млн.** объектов недвижимости. В 2014г. в РОСРЕЕСТРЕ говорили о том, что их примерно **60-70 млн**).
- Данные ОНФ: «на кадастровом и налоговом учёте стоит только **53 процента** земельных участков. В некоторых категориях земель, конкретно сельхозземли, некоторые эксперты оценивают, что только **20 процентов** стоит на кадастровом учёте.

- <http://www.kremlin.ru/events/president/news/53289>

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

5. цены сделок с объектами недвижимости должны в обязательном порядке должны **декларироваться** и быть доступными для процедур оценки;

□ Российское законодательство не требует обязательного декларирования цен сделок с объектами недвижимости, поэтому они недоступны оценщикам. Отдельная информация по ценам сделок имеется в базе ФРС. Однако эта информация, во-первых, **закрита**, а, во-вторых, **не достоверна**,

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

6. налог на недвижимость должен поступать в **местные бюджеты**, и полученные средства должны расходоваться в основном на улучшение **инженерной инфраструктуры**;

- основным имущественным налогом является налог на имущество организаций (более **70%** от всех имущественных налогов) и он поступает в региональный бюджет
- В соответствии с концепцией Минфина только **2 налога** (земельный налог и НИФЛ) планировалось объединить в налог на недвижимость, но и это не получилось

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

7. население должно осуществлять **действительный контроль** за расходованием полученных средств от налога на недвижимость через **выборные органы местной власти;**

□ Конституции РФ и ФЗ от 6 октября 2003 г. N **131-ФЗ** «Об общих принципах организации местного самоуправления» в части местного самоуправления **не выполняются**

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

8. конкретные **ставки** налогообложения недвижимости и размер льгот на этот налог должны определяться **выборными органами местной власти;**

□ Частично выполняется, но в основе этих решений - **желание пополнить бюджет,** а не развивать экономику и рынок недвижимости на местном уровне.

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

9. налогообложение недвижимости физических и юридических лиц должно осуществляться по **единым** принципам и ставкам;

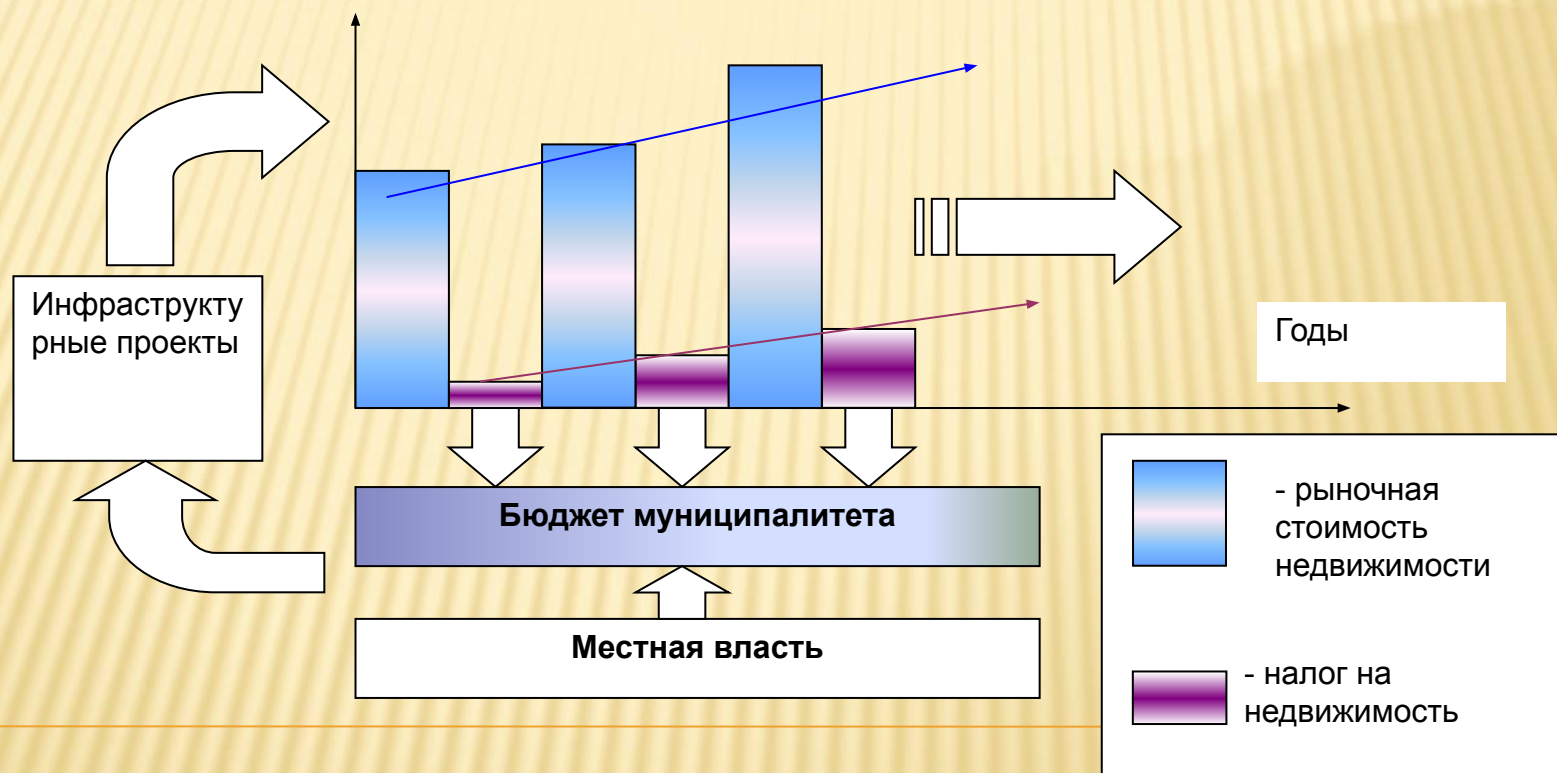
□ Налог на имущество организаций не планируется вводить в налог на недвижимость. Таким образом, **налогообложение недвижимости физических и юридических лиц будет разным** и методы оценки этих объектов будут разными.

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ И СТЕПЕНЬ ИХ РЕАЛИЗАЦИИ:

10 федеральные органы власти должны осуществлять **общее методологическое обеспечение процесса оценки и администрирования** налога на недвижимость с целью соблюдения единых принципов налогообложения во всей стране.

- федеральные органы власти **решили сами**, через подчиненные им структуры, **оценивать** объекты недвижимости на всей территории страны.
- Сейчас пытаются создать некие МУ, а оценку отдать регионам

НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОСТЬ КАК «ВЕЧНЫЙ ДВИГАТЕЛЬ» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ



КОНЦЕПЦИЯ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

- Впервые условие устойчивого развития экономики, было сформулировано **Джоном Хартвиком в 70-х годах прошлого века.**
- **Градостроительный Кодекс РФ:**
- «Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящем Кодексе
- 3) **устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений

ТРУДНОСТЕЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДАННОГО НАЛОГА

- ▣ **администрирование налога на недвижимость является достаточно дорогим и сложным (цена администрирования налога на недвижимость составляла до 10% от сбора);**
- ▣ **для правильного исчисления налога необходимо иметь обширную рыночную информацию, осуществлять ее сбор, переработку и периодическую актуализацию;**
- ▣ **процедуры оценки недвижимости требуют высокой квалификации, особенно в быстро меняющихся условиях;**
- ▣ **наличие недвижимости не связано напрямую с текущим доходом и тем самым способностью платить налоги, что может породить дополнительные социальные проблемы.**

ТРУДНОСТЕЙ И ОГРАНИЧЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДАННОГО НАЛОГА

- переоценка недвижимости или повышение ставок связаны с большими политическими рисками
- данный налог не обеспечивает адекватный рост налоговой базы по мере развития экономики и не позволяет быстро и ощутимо повысить доходы в случае возрастания расходных потребностей.

При этом следует иметь в виду, что **низкое качество администрирования данного налога, может вести к негативным экономическим и социальным результатам** и придавать налогу регрессивный характер.

СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

В общем случае пониматься как :

- совокупность политики,
- процедур,
- исходных данных,
- технологий и
- взаимодействия людей.

С другой стороны, система состоит из компонент:

1. сбора исходных данных,
2. проведения оценки и
3. компоненты администрирования.

СИСТЕМА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

НЕДВИЖИМОСТИ

должна быть направлена на:

- справедливость,
- максимальное равенство между налогоплательщиками и
- прозрачность,

при сведении к минимуму административной сложности и запутанности.

- Опыт введения налога на недвижимость свидетельствует о том, что в ходе сбора информации и проведения процедур оценивания собирается **обширный объем информации о земельных участках и улучшениях** в пределах муниципальных образований. Наличие такой информации создают **основу для решения многих других задач**, не связанных с налогообложением: управление недвижимостью, определение арендных ставок, **снижение уровня коррупции** и т.д.
-

ПРЕИМУЩЕСТВА НАЛОГА НА

НЕДВИЖИМОСТЬ:

- в качестве источника дохода бюджета он является **более надежным и стабильным**, чем любой другой налог;
- позволяет **диверсифицировать** риски местного бюджета;
- позволяет охватить широкие слои населения, в том числе и проживающих **в других странах**, но имеющих недвижимость в этой стране;
- являющийся, по-сути, налогом **на богатство**, выполняет также и **социальную функцию** по справедливому налогообложению;
- прозрачность налога делает более **прозрачными действия властей** по бюджетным тратам, и они становятся более подотчетным перед налогоплательщиками;
- содействует **автономии** местных органов власти
- его **трудно избежать**, так как недвижимость не перемещаемая.

НЕДОСТАТКИ НАЛОГА НА

НЕДВИЖИМОСТЬ:

- Сумма налога на недвижимость определяется стоимостью недвижимости, то есть, пропорциональна приросту капитала, вложенного в недвижимость, и **не связана с текущими денежными потоками** собственников.
- налог **более труден для пенсионеров** и других лиц, которые владеют дорогой недвижимостью, но не имеют постоянных высоких доходов.
- Необходимость **частого пересмотра налоговой стоимости недвижимости** и ставок налога для выравнивания налогообложения
- большие **расходы на администрирование этого налога** (оценка, сбор и хранение первичной информации об объектах оценки и рыночной информации, апелляции, экспертизы отчетов, ведение баз данных и т.д.), которые достигают **до 10% от собранного налога.**

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- **1864г.** «Положения о земских учреждениях».
- Основой обложения для «провинциальных земских нужд» должны были стать **«ценность и доходность недвижимых имуществ, принадлежащих подданным Русского государства»**. Предметы обложения: «земли, фабрики, заводы, промышленные и торговые заведения и вообще недвижимые имущества в уездах и городах, а также свидетельства на право торговли». Новое «Положение о земских учреждениях» **1890 г.** уточнило этот перечень: **«земли и другие недвижимые имущества, а также торговые и промышленные предприятия»**

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- Во второй половине XIX века в России началась практическая работа по оценке недвижимых имуществ. Первые системные оценочные работы были проведены в **Черниговской губернии**, которая включала 15 уездов. Эти работы проводились 10 лет с **1876 по 1886 г.** с перерывом на 2 года (1878 -1880 г.). Эти работы ознаменовали рождение **«русской оценочной статистики»**.

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

Параллельно с оценкой в Черниговской губернии проводились отдельные оценочные работы и в других губерниях:

- В Вятской губернии **(1874-1876гг.)** провел исследование «экспедиционным способом» 6-ти уездов первый земский статистик Н.Н.Романов.
- В Рязанская губерния в **1870 году** были начаты индивидуальные оценки фабрик и заводов без статистических приемов изучения.
- В Московской губернии были проведены «обследования крестьянских хозяйств и форм крестьянского общинного земледелия».
- Статистические исследования проведены были также в Московском уезде **(1876г.)**, в нескольких волостях Богородского уезда и в Подольском **(1877г.)** и Клинском уездах **(1878г.)**, в Тверской **(с 1871г.)**, Пермской губернии **(с 1876г.)**,

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- В 1870 году было утверждено «Городское положение» по которому городские выборные учреждения уполномочены были производить оценку городских недвижимых имуществ для «определения оценочного сбора». Размер этого сбора определялся городской думой в процентах чистого дохода от недвижимых имуществ. При невозможности определить доход – сбор взимался «со стоимости» недвижимого имущества.
- В соответствии с п.130 Положения оценочный сбор не мог быть более 10% доходности и 1% стоимости имущества.

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- Однако годом рождения «русской оценочной статистики» или, по современному, «кадастровой оценки недвижимости» по-праву считается **1892 год** – год проведения образцовой кадастровой оценки в г. Харьков. В этот год в России «явилась на свет новая отрасль Статистики - Оценочная».

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- В составе городской думы г. Харьков «гласными», то есть депутатами, было довольно много профессоров местных высших учебных заведений, например, Цыхановский, Шимков, Алексеенко, Остапенко и др.
- Изучив состояние оценочных работ, по утвержденной в 1871 году городским главой г. Харькова то же профессором Гордиенко Инструкции, они пришли к выводу о несостоятельности произведенных в 1873-74 гг. оценочных работах

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- В **1892** году была избрана специальная комиссия для «выработки оснований для переоценки», которое обеспечило бы справедливое обложение оценочным сбором, пропорционально доходности и стоимости.
- Учреждено было **городское статистическое бюро**. Комиссия постановила собрать сведения о всех домовладениях и квартирах г. Харькова с «измерением их вместимости». На это выделялось **2 летних месяца** (около **9 тысяч** домовладений и примерно **40 тыс. квартир и помещений**).

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- Было организовано **6** переписных участков с **8** –мью работающими в каждом участке регистраторов. Они должны были обходить свои городские кварталы. Сначала они вручали собственникам «формуляры переписи», а через **7** дней являлись опять, чтобы дополнить то, что те напишут и произвести измерения «как дворовых мест, так и всех строений и квартир».

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- С этой целью при каждом регистраторе был **«мальчик 10-13 летнего возраста, который носил саженую рулетку с тесьмой для измерения площадей квартир и дворов и деревянный сажень для измерения высоты квартир и зданий»**.
- Для общего руководства ходом переписи думой из гласных избран был Наблюдательный Комитет из 6 человек,

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- При такой организации дела за 2 месяца было описано все имущество г. Харькова, **за 2 месяца 16 счетчиков сделали исчисление** «кубического содержания всех домовладений и размеров площадей пустопорожних мест в квадратных саж». Затем материал был передан Наблюдательным комитетом в распоряжение избранного думой **Оценочной комиссии** из «10 гласных и почтенных жителей города».
- Эта комиссия в течение **осени и зимы** работала по оценке каждого индивидуального имущества. При определении «норма на сложные владения комиссия отправлялась на место нахождения такого владения для личного осмотра»

Таким образом, менее чем за год вся работа по оценке и налогообложению недвижимых имуществ г. Харьков была закончена.

- В книге Руссова А.А. отмечается, что такого богатого статистического материала, который был получен в процессе проведения массовой оценки в **1892г.** в г. Харьков, не было получено не в одном городе Европы и Америки.
- «С этих пор, можно сказать, явилась на свет новая **отрасль Статистики – Оценочная.** И для городов она установила определенные объекты исследования, свой определенный метод и свою определенную технику учета – кубов воздуха, отапливаемого и нагреваемого для жизни в наших широтах, как земельно-оценочная статистика для той же цели взяла десятину земли. В этом смысле можно полным правом и убеждением сказать, что **Оценочная статистика как особая отрасль Статистики создана трудами русских статистиков**»

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- **8 июля 1893г** - «Закон об переоценке недвижимых имуществ» и «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами».
 - **4 июня 1894г.**, в разъяснение закона и Правил вышла Инструкция Министра финансов, утвержденная Витте С.Ю.
-

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- Особенности этих нормативных документов являются:
 1. указание на сферу применения оценки в названии документов, то есть только для «обложения земскими сборами»;
 2. децентрализация процесса проведения оценки на основе единых методологических подходов и контроля со стороны вышестоящих органов власти. Оценку должны проводить не структуры имперского или губернского уровня, а **органы местной власти (земства)**.

В каждой губернии и в каждом городе применительно к местным условиям создавались **свои Инструкции и Положения по оценке недвижимых имуществ**, основанные на положениях представленных Правил оценки недвижимых имуществ, но учитывающие местную специфику.

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

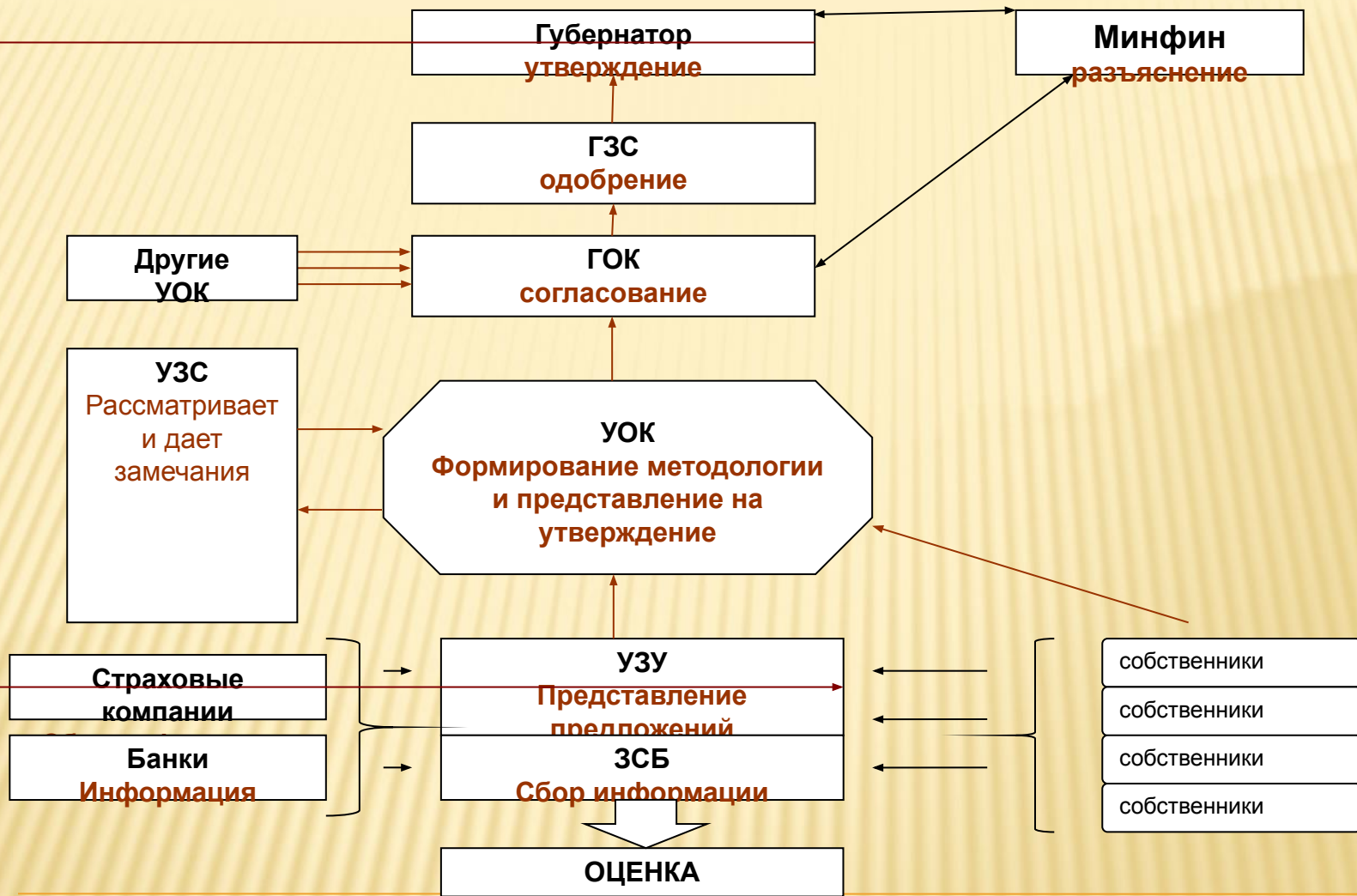
Для этой цели в каждой из **34** земских губерний образовывалась губернская оценочная комиссия (ГОК) в составе:

1. Губернатор
2. Вице губернатор
3. Губернский предводитель дворянства
4. Управляющий казенной палатой
5. Управляющий государственным имуществом (или лесной ревизор или другой чиновник этого ведомства)
6. Управляющий отделением государственного дворянского или крестьянского банка
7. Управляющий удельным округом (если он есть в данном губернском городе)
8. Представитель горного ведомства (если он есть)
9. Председатель и члены губернской земской управы, два лица по выбору от губернского земского собрания
10. Городской голова губернского города.

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ:

- В каждом из **359** уездах создавалась уездная оценочная комиссия (УОК) в составе:
 1. Уездный предводитель дворянства
 2. Податный инспектор
 3. Непременный член уезда по крестьянским делам присутствия или один из земских начальников
 4. Председатель уездной земской управы
 5. Два члена по выбору уездного земского собрания

 6. Два члена от городской думы
 7. Чиновники горных промыслов и государственного имущества (если есть эти ведомства)



Условные обозначения:

УЗУ - Уездная земская управа;

ЗСБ – земское статистическое бюро;

УОК –Уездная оценочная комиссия;

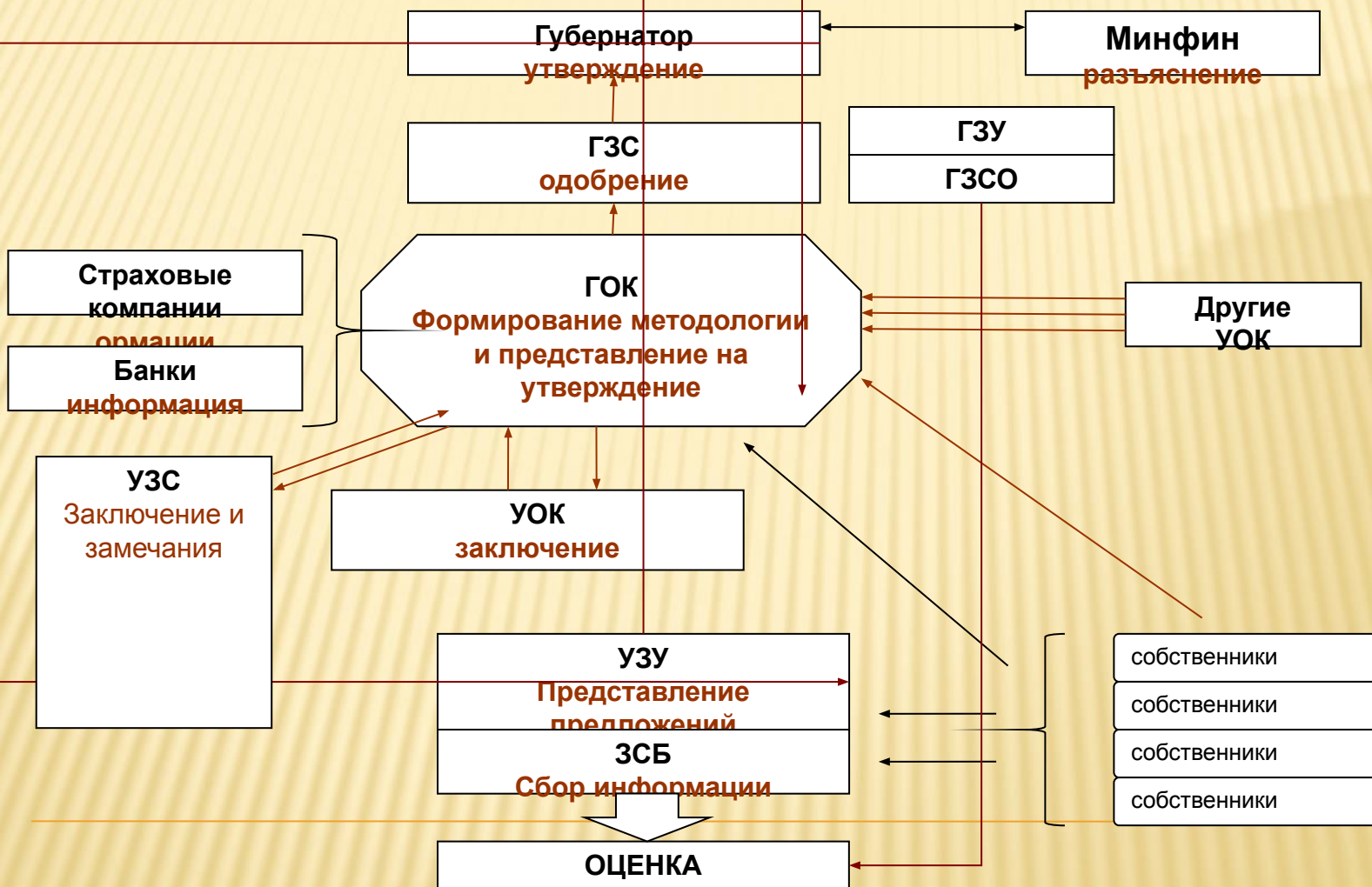
УЗС – уездное земское собрание;

ГОК- Губернская оценочная комиссия; ГЗС- губернская земское собрание.

РОССИЙСКАЯ ИМПЕРИЯ

- Через 6 лет выяснилось, что уездные оценочные комиссии или вовсе не собирались, или проводили формальные заседания с заслушиванием циркуляров и принятию их к сведению, но не к исполнению, так как исполнителей не было. Средств на выполнения оценочных работ никто не выделял. Исключением были Черниговская, Нижегородская, Полтавская, Смоленская и Бессарабская губернии и г. Харьков.
- Правительство вынуждено было принять срочные меры по исправлению ситуации. Поэтому **18 января 1899** году вышел новый законодательный акт по изменению правил оценки, который переложил основную тяжесть работ по разработке методологии на **губернские оценочные комиссии**.

Организация процесса оценки по закону от 18 января 1899 г.



Условные обозначения:

УЗУ - Уездная земская управа;

УОК - Уездная оценочная комиссия;

ГОК - Губернская оценочная комиссия; ГЗС - губернское земское собрание;

ГЗСО - губернское земское статистическое отделение;

ГЗУ - губернская земская управа

ЗСБ - земское статистическое бюро;

УЗС - уездное земское собрание;

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

- Обобщение практики массовой оценки недвижимости в Северной Америке было произведено в стандартах **IAAO - Международная ассоциация налоговых оценщиков (МАНО)**, основанной в **1934** году в Канзас-Сити, штат Миссури (США) по инициативе асессора из города **Санкт-Петербург**, штат Флорида .
- Объединяет примерно **8 000** членов из разных городов и стран.

Система стандартов Международная ассоциация налоговых оценщиков (IAAO) включает следующие документы:

1. Стандарт по массовой оценке недвижимости (утвержден в февраль 2002 года, пересмотрен в октябрь 2006 года, и января 2008 года);
2. **Стандарт по проведению исследований** (утвержден в июле 2007г.);
3. **Стандарт по оценке движимого (личного) имущества** (утвержден в декабре 2005г.);
4. **Руководство по оценке административных стандартов** (утвержден в августе 2004г.);
5. **Стандарт по кадастровым картам и идентификации парцелл** (утвержден в августе 2004г.);
6. Стандарт по политике налогообложения недвижимости (утвержден в августе 2004г.);

7. **Стандарт по автоматизированной модели оценки (АВМ)** (утвержден в сентябре 2003г.);
 8. **Стандарт по администрированию контроля и соблюдению обязанностей** (утвержден в июне 2003г.);
 9. **Стандартная на услуги, компьютеры, оборудование и материалы** (утвержден в январе 2002г.);
 10. **Стандарт по заключению контрактов на услуги** (утвержден в декабре 2008г.);
 11. **Стандарт по апелляциям** (утвержден в 2001г.);
 12. **Стандарт по связям с общественностью** (утвержден в 2001г.);
 13. **Стандарт по оценке, в условиях загрязнения окружающей среды** (утвержден в июле 2001г.);
 14. **Стандарт по профессиональному развитию** (утвержден в 2000г.).
-

«СТАНДАРТ ПО ПОЛИТИКЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ»

Цель этого стандарта заключается в определении основ налоговой политики и оценке ее влияния на справедливое распределение налога на недвижимость. В стандарте обсуждается, как налоговая политика влияет на оценку и роль администрирования в формировании налоговой политики.

По версии стандарта вопросы политики и администрирования включают:

- ▣ разделение ответственности между центральными и местными органами власти;
- ▣ систему обеспечения равенства налогообложения;
- ▣ систему досудебного оспаривания налога (апелляции),
- ▣ общественные отношения по поводу налога,
- ▣ порядок проведения переоценки системы налогообложения,
- ▣ стандарт стоимости недвижимости,
- ▣ льготы и скидки для отдельных категорий налогоплательщиков,
- ▣ ограничения по налогам и определенной стоимости и др.

Стандарт особо отмечает роль **налогового оценщика** в формировании политики налогообложения недвижимости.

СТАНДАРТ IAAO

- Стандарт требует, чтобы налоговый оценщик недвижимости **принимал активное участие в формировании налоговой политики** имущественных налогов. Он должен понимать характер этой политики и должен работать с законодательными органами и группами граждан, объясняя последствия различных стратегий и политики для **достижения целей системы** налогообложения недвижимости.
- Действий или бездействия со стороны оценщика **может иметь решающее значение для успеха или провала** данной политики налогообложения недвижимости.

МСО:

- В седьмом издании международных стандартов (МСО-2005) Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО) впервые приведено Международное руководство по оценке 13 (МР 13) «Массовая оценка для налогообложения имущества».
- Уточненная русская редакция МР 13 представлена в МСО 2007.

МСО:

- В МР 13 МСО 2007 дано определение массовой оценки :
- «3.3. Массовая оценка. *Практика проведения оценивания множества объектов на заданную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки, которые предусматривают статистическое исследование и анализ результатов»*

МСО:

- Также как и в стандарте IAAO в **MP 13** приведены условия эффективной системы налогообложения недвижимости:
- «1.3. Для того чтобы система налогообложения имущества была эффективной, должны рассматриваться совместно следующие элементы:
- а) **юридическая система и юридическая инфраструктура, которые определяют, поддерживают и охраняют права собственности;**
- б) **регистрация и система инвентаризации для всех участков земли, которые представляют собой основу налогообложения;**
- в) **достаточные рыночные данные, в зависимости от которых могут быть определены стоимостные оценки;**
- г) **достаточные ресурсы и обученный персонал, необходимые для внедрения данной системы;**
- д) **непрерывное поддержание инвентаризации и баз данных, чтобы гарантировать наиболее чистые данные, наиболее точные стоимостные оценки и наиболее справедливое налогообложение;**
- е) **процесс опробования и проверки разрабатываемых моделей, для того чтобы гарантировать последовательность в методике и ее практическом применении».**

ОПЫТ КАНАДЫ – ПРОВИНЦИЯ

ОНТАРИО

- жителей - **12 160 282**, (38,5 % населения)
- Площадь — **1 076 395** км².
- В провинции имеется **445** муниципалитетов.

В 1998 году была создана специальная некоммерческая Корпорация по оценке муниципальной собственности (КОМС, <http://www.mpac.ca>).

КОМС подотчетно общественности через 15 членов совета директоров.

В этой организации работают **1500** сотрудников в **37** отделениях. Совокупный бюджет организации **150 млн. долл.**

ДЛЯ СПРАВКИ:

- Общая штатная численность объединенного Росреестра составляет **45 736** государственных служащих и **33 150** сотрудников государственных учреждений (итого- **78 886** чел.) , а финансирование из государственного бюджета только на «системы регистрации и кадастра» только в 2009 году составляют **39 млрд. руб. !!!**

ЧИСЛО ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ:

Тип недвижимости	Число объектов	В процентах
Жилая	4 193 417	89,5%
Multi-Жилая	15 782	0,3%
Коммерческая	138 312	3,0%
Промышленная	74 497	1,6%
Трубопроводы	496	0,0%
Фермы	209 783	4,5%
Лесные участки	10 878	0,2%
Рекреационные участки	40 086	0,9%
Итого:	4 683 251	100,0%

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОЦЕНКИ:

Начальную оценку недвижимости провел Отдел по оценке собственности Министерства Финансов провинции Онтарио по рыночной стоимости в **1997 г.** по состоянию на 30 июня 1996 г.

Далее уже оценку проводила корпорация КОМС:

1. **в 2000 г.**, (по состоянию на 30 июня 1999 г. для налоговых периодов за 2001 и 2002 гг).
2. на 30 июня **2001 г.** (для 2003 налогового года).
3. на 30 июня **2003 г** (для налоговых периодов 2004 и 2005 гг).
4. на 1 января **2005 г.** (для налогового периода за 2006 г.)
5. Начиная с **2006 г.** все оценочные данные обновляются **ежегодно по состоянию на 1 января** предыдущего года.

ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ:

- Основным источником являются налогоплательщики, от которых информация поступает напрямую, в ходе выездных проверок и посредством налоговых деклараций. Другими важными источниками информации являются отделения земельного реестра, муниципалитеты, образовательные советы, а также в последнее время, частные компании, занимающиеся сбором и распространением информации, касающейся собственности.
- Ежегодно сотрудники посещают от семисот до восьмисот объектов собственности с целью сбора и проверки информации о данных объектах. Более 350 тыс. объектов инспектируются в программы повторной инспекции в целях обеспечения полноты и точности информации.
- Ежегодно рассылается более 65 тыс. запросов об информации о доходах собственников недвижимости

СОВРЕМЕННАЯ РОССИЯ

- Начиная с **конца девяностых годов прошлого века** высшее руководство страны постоянно ставило задачу введения налога на недвижимость, однако до настоящего времени он не только не введен, но даже **не ясны перспективы его введения**. За это время проведено несколько экспериментов в различных городах и регионах страны, истрачены огромные бюджетные средства в целях подготовки к введению этого налога. А **воз и ныне там**.

СОВРЕМЕННАЯ РОССИЯ

- Еще в **2004** году Государственная дума Федерального Собрания Российской Федерации (Госдума) рассмотрела в **первом чтении законопроект** о внесении в Налоговый кодекс Российской Федерации главы о налоге на недвижимость. Однако до сих пор второе чтение в думе не проведено, и это решение политическое.

СОВРЕМЕННАЯ РОССИЯ

- В Основных направлениях налоговой политики Российской Федерации на **2010** и на плановый период **2011 и 2012** годов, одобренных Правительством Российской Федерации **25 мая 2009 года**, говорится о том, что Правительство должно внести в Госдуму **в этом году** законопроект о внесении изменений в Налоговый кодекс Российской Федерации в части введения налога на недвижимость: *«С включением в Кодекс главы, регулирующей налогообложение недвижимости, налог на недвижимость может быть введен в тех субъектах Российской Федерации, где проведен кадастровый учет объектов недвижимости и утверждены результаты кадастровой оценки объектов недвижимости».*

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 22.07.2010 N 167-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

- В первом чтении эти изменения были приняты Госдумой **6 мая 2009 года**.
- 9 июля принят Закон во втором и третьем чтении, 14 июля одобрен Советом Федерации, 23 июля Президент РФ подписывает Закон, 26 июля он опубликован, **6 августа вступил в силу** (за исключением отдельных статей, которые должны были вступить в силу **20 ноября 2010г.**

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 22.07.2010 N

167-ФЗ

- Введена новая ГЛАВА III1 . ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, в которой:
 - дано определение «государственной кадастровой оценки» (ГКО);
 - определено кто и когда принимает решение о проведении ГКО и кто является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости;
 - кто составляет перечень оцениваемых объектов недвижимости и представляет исходные данные для ГКО;
 - кто должен определять кадастровую стоимость и как должно осуществляться страхование ответственности за причинение ущерба;
 - как должна проводиться экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости;
 - кто и как должен утверждать результаты определения кадастровой стоимости и опубликовывать их результаты;
 - как должны рассматриваться споры о результатах определения кадастровой стоимости;
- кто и когда вносит результаты определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости и т.д.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 22.07.2010 N 167-ФЗ

- Дано определение кадастровой стоимости.
- Внесено изменение в ст.16 Независимость оценщика.
- Внесены изменения в **Земельный** и Лесной кодексы РФ и в закон «О налогах на имущество физических лиц».
- Внесены отдельные изменения в текст ФЗ-135.
- Определены сроки вступления в силу отдельных статей ФЗ-167.

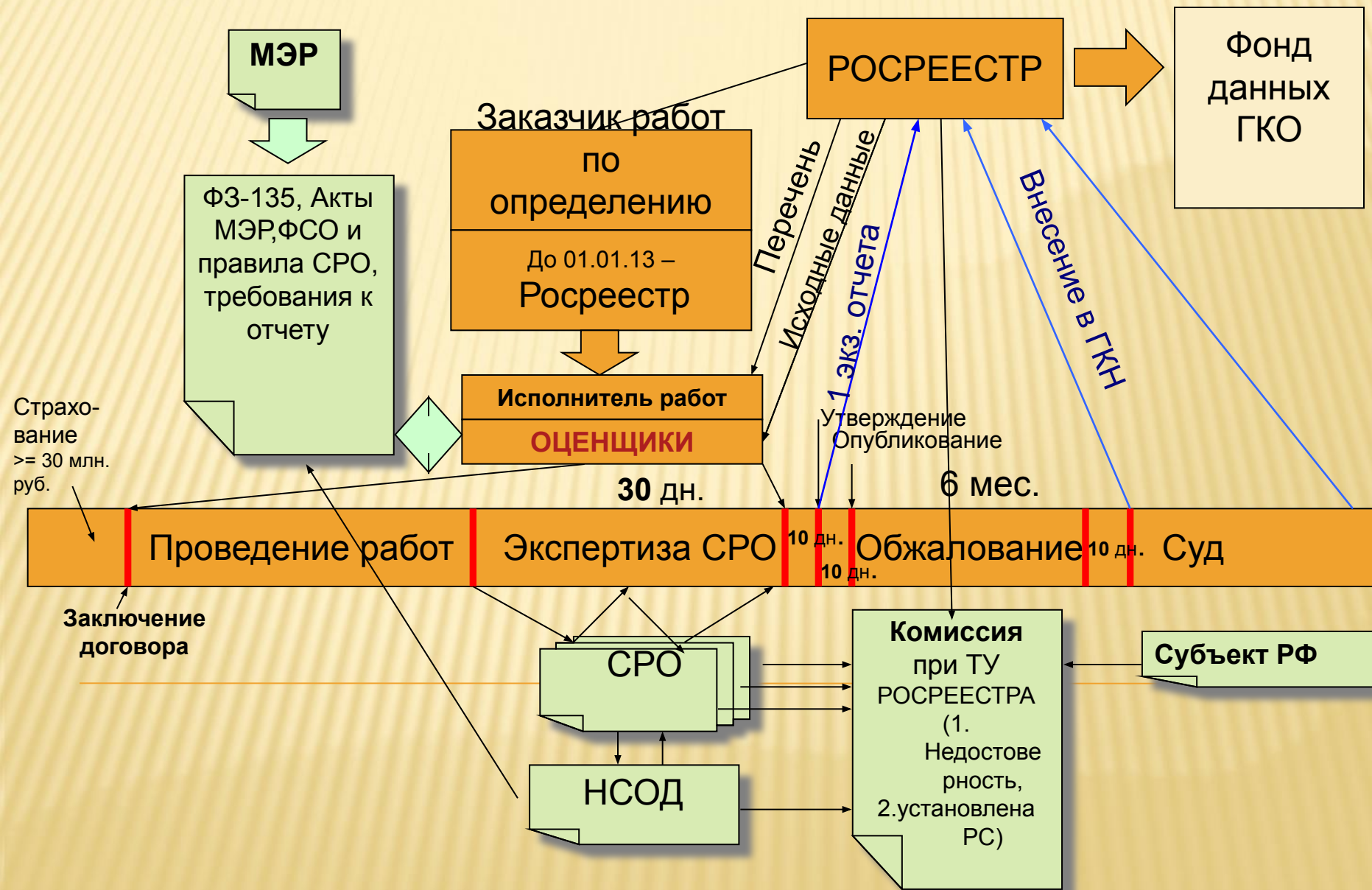
ФЗ-167

- «Государственная кадастровая оценка проводится по решению **исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации** или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по **решению органа местного самоуправления...**».

ФЗ-167

- «3. До 1 января 2013 года полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные статьей 24.14 полномочия заказчика работ по определению кадастровой стоимости, установленные статьей 24.14 и частью пятой статьи 24.16 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона), реализует орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке», то

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА С 1 НОЯБРЯ 2010Г.



«ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ФСО № 4)» ПРИКАЗ МЭР ОТ 22 ОКТАБРЯ 2010 Г. № 508

- **БЫЛО:** «3. Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной

1. Пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.».

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

П Р И К А З

22 июня 2015 г.

Москва

№

388

ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (В РЕД. ОТ 21.07.2014 Г. №225-ФЗ)

- Федеральный закон отдельно прописывает понятие государственной кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка проводится только в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости. Такая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти или по решению органа МСУ не чаще одного раза в 3 года и не реже, чем 1 раз в 5 лет.

**ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 135-ФЗ «ОБ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ» (В РЕД. ОТ 21.07.2014 Г. №225-ФЗ)**
Законодатель внес существенные изменения и в
процесс оспаривания ее результатов определения
кадастровой стоимости:

- 1. Увеличен срок оспаривания результатов кадастровой стоимости в комиссии при Росреестре. Отныне оспаривать их можно вплоть до следующей кадастровой оценки, но не позднее пяти лет с момента внесения в кадастр оспариваемых результатов (в действующей редакции ФЗ №135 этот срок был шестью месяцами с даты внесения в кадастр результатов определения кадастровой стоимости).

ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН № 135-ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ» (В РЕД. ОТ 21.07.2014 Г. №225-ФЗ)

2. Изменен порядок оспаривания кадастровой стоимости, связанный с введением для юридических лиц **обязательного досудебного рассмотрения** споров в комиссии при Росреестре. При этом для физических лиц этот порядок является добровольным.

3. Изменен качественный состав комиссии при Росреестре, куда помимо представителей органов государственной власти теперь будут входить **представители предпринимательского сообщества и СРО оценщиков**. При этом представители органов государственной власти будут составлять не более 50% от общего числа членов комиссии, а вторую ее половину составят оценщики, представители СРО, а также представители предпринимательского сообщества. Для всех членов комиссии установлена обязательная ротация не менее чем на 75% раз в три года.

МЕТОДОЛОГИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

БАЗА ОЦЕНКИ:

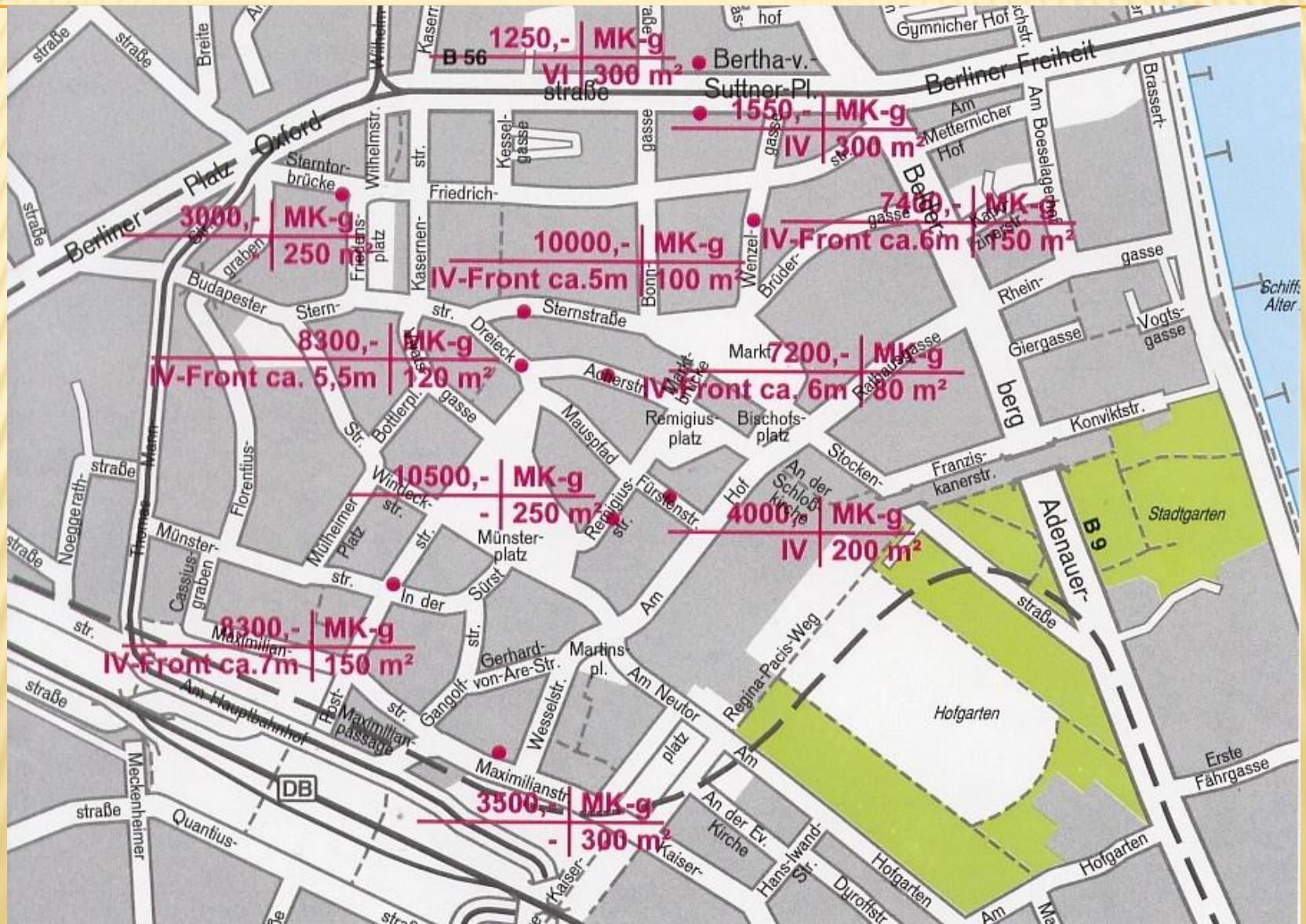
Для достижений требований справедливого налогообложения недвижимости крайне важна применяемая база стоимости, а именно, база текущей рыночной стоимости.

Причем в практике оценки должен реализовываться принцип ежегодной оценки

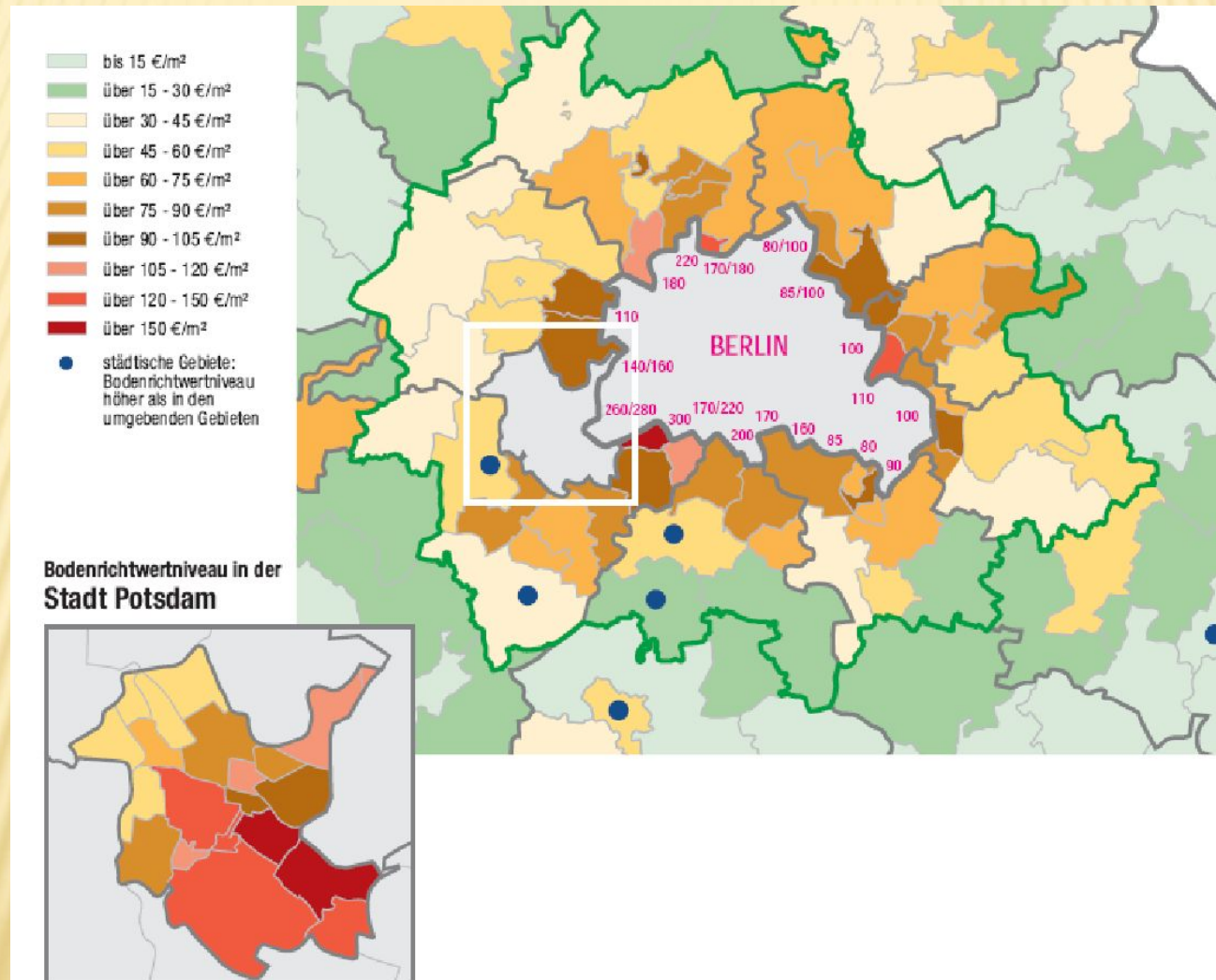
ГЕРМАНИЯ

- В Германии имеется длительная история развития оценочной деятельности, начало которой датируется VII веком, а уже в **1794** г. рейхстагом Северогерманского союза для целей налогообложения был принят первый нормативный документ по оценке — «**Des Allgemeinen Landrechts von 1794**».
- В **1893** г. прусским министерством финансов принято техническое руководство по определению рыночной стоимости и тогда же были созданы специальные комиссии, которым вменялось проводить сбор и обобщение рыночной информации по сделкам с земельными участками и объектами недвижимости. Эта информация до сих пор скрупулезно собирается и публикуется для различных земель Германии.

ПРИМЕР КАРТЫ СТОИМОСТНОЙ ИНФОРМАЦИИ Г. БОННА 2004Г



УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ОКРЕСТНОСТЯХ БЕРЛИНА - 2006Г



ВОПРОСЫ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ

- Международный опыт свидетельствует о том, что рыночная стоимость имущества может быть использована для расчета налоговой базы **только там и тогда, где законом предусмотрена декларация фактической цены сделки и имеется структура (включая правовую базу), обеспечивающая ведение необходимого учета.**

СОВРЕМЕННЫЙ ЭТАП

- Отражение современной методологии массовой оценки недвижимости можно найти в Международных стандартах оценки (МСО), стандартах международной ассоциации налоговых оценщиков (IAAO), американских стандартах оценки (USPAD), Европейских стандартах оценки (TEGOVA).

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- «Массовая оценка - практика оценки по множеству объектов имущества на данную дату путем систематического и единообразного применения методов оценки и методик, которые учитывают статистическое обзрение и анализ результатов».
- Базой для массовой оценки в соответствии с МР должна является **Рыночная стоимость**. Однако могут быть и другие базы оценки, которые отражаются в национальных законодательствах:

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- «Массовые оценки могут быть подготовлены с помощью компьютера или без этого. Хотя компьютеризованная методология сделала процесс Массовой оценки более эффективным и более широко распространенным, это не изменило сам процесс».
- При применении же компьютерных технологий «разработка систем Массовой оценки для налогообложения имущества должна следовать признанным научным стандартам в статистических приложениях».

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- ▣ *«В интересах справедливости оценки при применении систем массовой оценки должны быть соблюдены стандарты **Уровня оценки** (близость между оценками и фактическими ценами) и **Однородности** (статистическая мера согласованности стоимостной оценки)».*

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- «Выбор методологии Массовой оценки должен быть **согласован с типом и качеством записи информации**. Методологии включают в себя Затратный подход, Подход на основе сравнения продаж и Подход на основе капитализации доходов (см. раздел 2.7 Типология имущества МСО). Согласно программам Массовой оценки эти фундаментальные процедуры **можно облегчить за счет методов, предусматривающих компьютеризацию, в том числе: Линейной регрессии, Нелинейной регрессии и Множественной регрессии**».

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- Проверка показателей Уровня и Однородности оцененных стоимостей должна осуществляться посредством статистических показателей (например:
 - средними значениями,
 - диапазоном ошибок указанных отношений,
 - их абсолютными и стандартными отклонениями,
 - коэффициентами дисперсии и вариации, а также
 - разностями, обусловленными ценами,
 - а также сравнением с последующими продажами и/или с данными об арендных платежах).

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- В соответствии с МР уровень оценки измеряется одним из трех основных показателей:
- а) **Медианой** – срединным отношением, когда отношения [расчетных (по принятой модели) оцененных стоимостей к фактическим ценам] выстраиваются в порядке возрастания;
- б) **Средней** — средним отношением, определяемым путем суммирования этих отношений и деления их на число отношений;
- в) **Взвешенной средней** — формируемой путем деления суммы всех оцененных стоимостей на сумму всех цен продаж.

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- Однородность в пределах групп определяется одним из следующих показателей:
- а) **Диапазоном** — разницей между наименьшими и наибольшими отношениями;
- б) **Средним абсолютным отклонением** — средней разностью между каждым отношением и медианным отношением [взятой по абсолютной величине];
- в) **Коэффициентом дисперсии (COD)** — средним абсолютным отклонением, деленным на медианное отношение и умноженным на 100;
- г) **Стандартным отклонением** — средней разностью между каждым отношением и средним отношением, когда разности возводятся в квадрат. Сумма квадратов указанной разности делится на размер выборки минус единица, и из результата извлекается квадратный корень;
- д) **Коэффициентом вариации (COV)** — стандартным отклонением, выраженным в процентах [к средней];
- е) **Ценовой дифференциал (PRD)** — статистикой для измерения регрессивности (более 1,03) или прогрессивности (менее 0,98). Рассчитывается **путем деления «средней» на «взвешенную среднюю».**

«МР 13 МАССОВАЯ ОЦЕНКА ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА».

- в МСО не дается прямых рекомендаций по применению статистических моделей и оценки их точности и сходимости в массовой оценке. Однако в МР имеется прямая отсылка к **стандартам IAAO**: *«Относительно подробной методической информации о наилучшей имеющейся практике и о применении статистически обосновываемых моделей в Массовой оценке — специалисты в своей практике должны сверяться с публикациями **Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО)**»[1].*

- [1] International Association of Assessing Officers (IAAO). <http://www.iaao.org>

□

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО МАССОВОЙ ОЦЕНКЕ ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА (В РАЗВИТИЕ МР 13)

- **8.0. Стандарты **Уровня и Однородности оценок****
- 8.1. Термин «Уровень оцененных стоимостей» относится к близости между налоговыми оценками и фактическими ценами
- 8.2. Термин «Однородность оцененных стоимостей» представляет собой меру согласованности ошибок отношений.
- 8.3. Подтверждение Уровня и Однородности оценок производится **посредством измерения статистических показателей** как в процессе моделирования, так и при сравнении с данными о последующих продажах.
- **Оценщики, занимающиеся Массовой оценкой, несут профессиональную ответственность за то, чтобы расчетные стоимости, полученные на базе общей модели, соответствовали бы таким достижимым стандартам.**

СТАНДАРТ 2 (STANDARD ON RATIO STUDIES) IAAO

Стандарт отношений качества модели

ТИП НЕДВИЖИМОСТИ	СВОЙСТВА НЕДВИЖИМОСТИ	КОЭФФИЦИЕНТ ДИСПЕРСИИ (COD)
Односемейные дома, включая совладения	Относительно новые и однотипные	5-10%
Односемейные дома	Более старые и разнотипные	5-15%
Другие жилые дома	Сельские, сезонные, рекреационные, мобильные, на 2-4 семьи	5-20%
Доходная недвижимость	Большие площади	5-15%
Доходная недвижимость	Небольшие площади	5-20%
Свободная земля		5-25%
Другая недвижимость		Определяется местными условиями

СТАНДАРТ N°7 (STANDARD ON AUTOMATED VALUATION MODELS (AVMS))

Коэффициенты отношений по стандарту IAAO

ТИП НЕДВИЖИМОСТИ	СРЕДНЕЕ	МЕДИАНА	COD	PRD
Новые односемейные дома	0,90 – 1,10	0,90 – 1,10	< 10%	0,98 – 1,03
Старые односемейные дома	0,90 – 1,10	0,90 – 1,10	< 15%	0,98 – 1,03
Кондоминиумы	0,90 – 1,10	0,90 – 1,10	< 10%	0,98 – 1,03
Рекреационная береговая линия	0,90 – 1,10	0,90 – 1,10	< 20%	0,98 – 1,03
Свободная земля	0,90 – 1,10	0,90 – 1,10	< 25%	0,98 – 1,03

АДДИТИВНАЯ МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ОНТАРИО

$$\begin{aligned}
 CV = & 86,934 + 60.14 \times QU_AREA1 + 44.19 \times QUAREA23 + 384.12 \times SQRT_LS + \\
 & 17.09 \times BSMTAREA + 4.24 \times BSMTFINA - 0.33 \times EFFSQFT + 5281 \times \\
 & AIRCOND + 4991 \times BATHS + 3526 \times FIREPLCS + 9976 \times ATT_GAR + 6889 \times \\
 & POOL - 10273 \times HEAT_EL - 4260 \times TRAFFIC - 8690 \times NB030 - 6929 \times NB026 \\
 & + 9869 \times NB028
 \end{aligned}$$

CV = Оценка текущей стоимости

1. QU_AREA1= Корректировка на площадь первого этажа
2. QUAREA23= Корректировка на площадь второго и верхнего этажа
3. SQRT_LS= Корень квадратный из площади ЗУ
4. BSMTAREA= Общая площадь подвала
5. BSMTFINA= Полезная площадь подвала
6. EFFSQFT = Возраст x Общая площадь (амортизация)
7. AIRCOND= Кондиционер (да / нет)
8. ВАННЫ = Ванны (Полный и часть)
9. FIREPLCS = Количество каминов
10. ATT_GAR = Количество машиномест в гараже
11. POOL= бассейн (да / нет)
12. HEAT_EL = Электрические отопления (да / нет)
13. TRAFFIC = Выход на основные улицы (да / нет)
14. NB030 = Недвижимость, расположенная в 30 округе
15. NB026 = Недвижимость, расположенная в 26 округе
16. NB028 = Недвижимость, расположенная в 28 округе

ПРИМЕР

Sample Calculation

Property Characteristic	Subject	Adjustments	Value
Base Value			\$86,934
Location	NB027	\$0	\$0
Square Root of Lot Size	79.486	\$384.12	\$30,532
Class 7.0 1 st Floor Area	1259 sq ft	\$60.14	\$75,716
Class 7.0 2 nd Floor Area	1088 sq ft	\$44.19	\$48,078
Basement Area	1088 sq ft	\$17.09	\$18,593
Finished Basement Area	540 sq ft	\$4.24	\$2,289
Age (Depreciation)	24 yrs x 2347 sq ft	-\$0.33	-\$18,588
Air Conditioning	Yes	\$5,281	\$5,281
Baths	2 full +2 half	\$4,491	\$13,473
Fireplaces	1	\$3,526	\$3,526
Attached Garage Spaces	2	\$9,976	\$19,952
Pool	No	\$0	\$0
Electric Baseboard Heat	No	\$0	\$0
Traffic	No	\$0	\$0
TOTAL			\$285,786
Rounded to			\$285,000

ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДОВ КРА

- **Корреляционно-регрессионный анализ (КРА)** - это совокупность формальных (математических) процедур, предназначенных для измерения тесноты, направления и аналитического выражения формы связи. На выходе такого анализа качественно (структурно) и количественно должна быть определена статистическая модель:

$$y = f(x_1, \dots, x_k) + \varepsilon$$

- где k - количество факторов;
- x_1, \dots, x_k - факторные переменные (факторы);
- y - математическое ожидание значения зависимого признака y при данных значениях факторов стоимости x_1, \dots, x_k ;
- ε - ошибка аппроксимации.

КРА

- Подробно об этом методе и его применении для целей кадастровой оценке недвижимости:
- *Коростелев С.П. «Массовая (кадастровая) оценка стоимости недвижимости». Методические указания к выполнению курсовой работы по курсу «Практика оценки стоимости недвижимости». ГУЗ, М.: 2009г., стр.95*

ПРИМЕНИМОСТЬ КРА

1. В наборе исходной информации должна присутствовать модель оценки;
2. Изучаемая (выборочная) и генеральная совокупности цен являются подобиями друг друга;
3. Имеется довольно простая и конкретная гипотеза о вероятностном взаимодействии факторов и результата;
4. Разброс (дисперсия) получаемых результатов - относительно невелика - и в абсолютном, и в относительном выражении;
5. Скорее всего имеется лишь один несущий фактор и некоторые дополнительные;
6. Должны быть исключены автокорреляции.
7. Случайный член имеет постоянную дисперсию и распределен нормально.

Расшифровка коэффициентов статистики регрессионного уравнения в ППП EXCEL функция ЛИНЕЙН

Коэффициенты уравнения регрессии (ф-ла 1) --□

Стандартная ошибка □

Коэффициент детерминации (определенности) (ф-ла 8)□

Коэффициент Фишера (F-статистика) (ф-ла 9) □

Регрессионная сумма квадратов □
и остаточная сумма квадратов (ф-ла 7)□

$a_k =$ -225,812	$a_{k-1} =$ 2105,677	$a_2 =$ 12607	$a_1 =$ 28,856	$a_0 =$ 50097,6
$s_{ak} =$ 15,1514988	$s_{ak-1} =$ 492,8022	$s_{a2} =$ 435,59	$s_{a1} =$ 5,8392	$s_{a0} =$ 13238,8
$R^2 =$ 0,996092	Стандартная ошибка для y 1063,942			
$F =$ 382,3531	$n-k-1$ – степень свободы = 6			
$Q_R =$ 1,73E+09	$Q_{ост} =$ 6791838			

РАСШИФРОВКА КОЭФФИЦИЕНТОВ СТАТИСТИКИ РЕГРЕССИОННОГО УРАВНЕНИЯ В ППП EXCEL ФУНКЦИЯ РЕГРЕССИЯ

<i>Регрессионная статистика</i>		
Множественный R	\hat{s}	0,9998
R-квадрат	(R^2)	0,9961
Нормированный R-квадрат	$(R^2_{\text{скор}})$	0,9935
Стандартная ошибка)	1063,9
Наблюдения	(n)	11

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	(k) 4	(Q_R) 1,73+E09	(Q_R/k) 4,33E+08	382,35	2,38E-07
Остаток	$(n-k-1)$ 6	$(Q_{\text{ост}})$ 6791838	$(Q_{\text{ост}}/(n-k-1))$ 1131973		
Итого	10	1,74+E09			

РАСШИФРОВКА КОЭФФИЦИЕНТОВ СТАТИСТИКИ РЕГРЕССИОННОГО УРАВНЕНИЯ В ППП EXCEL ФУНКЦИЯ РЕГРЕССИЯ

	Коэффициент	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 80%	Верхние 80%
Y-пересечение	(a_0) 50097,6	(s_{a0}) 13238,83	(t_{a0}) 3,78	(α_0) 0,009	17703	82492	31037	69158
Переменная X1	(a_1) 28,86	(s_{a1}) 5,83	(t_{a1}) 4,94	(α_1) 0,002599	14,57	43,14	20,45	37,26
Переменная X2	(a_2) 12607	(s_{a2}) 435,6	(t_{a2}) 28,94	(α_2) 1,13E-07	11541	13637	11980	13234
Переменная X3	(a_3) 2105,7	(s_{a3}) 492,8	(t_{a3}) 4,27	(α_3) 0,005	899,8	3311,5	1396,1	2815,2
Переменная X4	(a_4) -225,8	(s_{a4}) 15,15	(t_{a4}) -14,9	(α_4) 5,7E-06	-262,88	-188,7	-247,6	-203,99

Благодарю за внимание
С.Коростелёв
spkorostelev@mail.ru