



# Проблемы оценки кадастровой стоимости

Стоимость объекта =  $S_{\text{баз}} * K_1 * K_2$

Доктор экономических наук  
профессор Грибовский С.В.,  
Санкт-Петербург



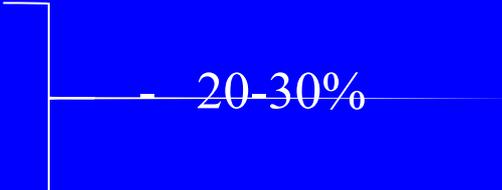
*«Каждый налогоплательщик  
должен знать, как  
оценивается его  
имущество»*

С. Ю. Витте



# Масштаб проблемы

## Объекты оценки:

- жилая недвижимость -70-80%
  - нежилая недвижимость
  - промышленная недвижимость
  - с/х недвижимость
- 
- 20-30%

## Субъекты оценки:

- все население страны
- Государство
- оценщики

## Территория оценки:

- 17 млн. кв. км
- 11 климатических зон (степь, тайга, тундра, полярные области)
- Более 100 народов
- 89 субъектов федерации (21 республика)

## Проект ФСО №4

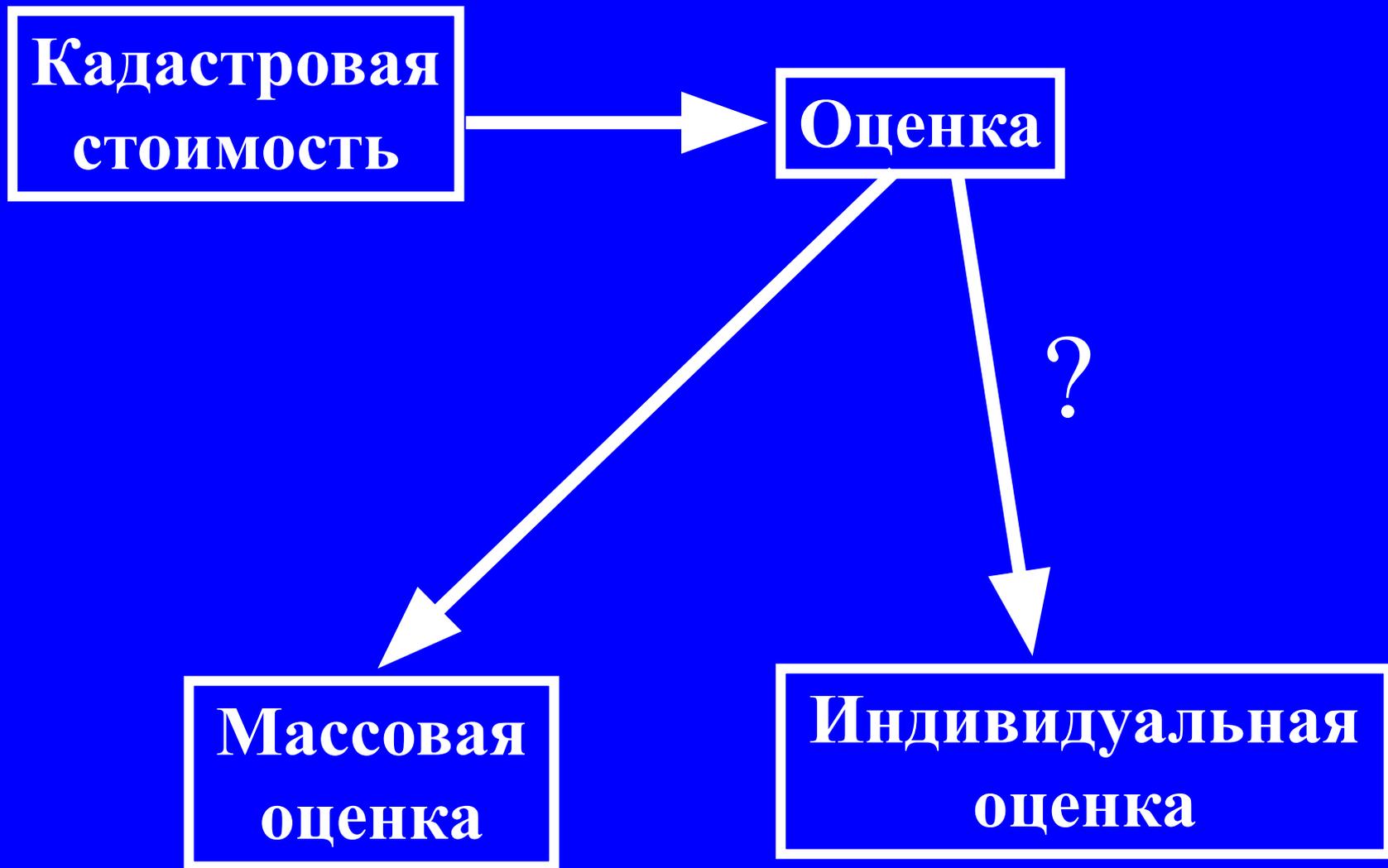
## Принятый ФСО №4

### Предмет оценки (кадастровая стоимость)

1.3. Для целей настоящих Указаний в соответствии с ФСО №2 в качестве кадастровой стоимости недвижимости **используется рыночная стоимость недвижимости, определенная методами массовой оценки.**

1.4. В качестве кадастровой стоимости недвижимости **может также использоваться рыночная стоимость недвижимости, определенная методом индивидуальной оценки.** В спорных ситуациях приоритет имеет значение рыночной стоимости, определенное методами индивидуальной оценки.

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 деятельности.**



## Инструмент оценки (массовая оценка)

**3.3. Массовая оценка недвижимости** – оценка группы объектов недвижимости **при их текущем использовании**, имеющих близкие значения основных ценообразующих факторов, на конкретную дату с использованием математических методов, определяющих стоимость, на основе стандартных подходов к оценке недвижимости.

**3.4. Рыночная стоимость объекта недвижимости при его текущем использовании** – это денежная сумма, которую, как считает оценщик на дату выполнения оценки, можно обоснованно получить в обмен на объект недвижимости в коммерческой сделке между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом, но при условии сохранения функционального назначения объекта недвижимости и объемно-планировочных решений его конструкции.

6. Для целей настоящего Федерального стандарта оценки под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости (ЧЕГО? – СВГ) **при группировании ? объектов оценки**, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

## Определение оцениваемой недвижимости

Для целей настоящих указаний под объектами **недвижимости** понимаются незастроенные или застроенные земельные участки различного функционального назначения.

Отсутствует

## Объекты оценки

В отличие от индивидуальной оценки, где объектом оценки является **отдельный объект** недвижимости, объектом оценки в массовой оценке является **группа объектов недвижимости**. Массовая оценка объекта недвижимости выполняется в соответствии с Федеральными стандартами оценки и требованиями настоящих Указаний.

Отсутствует

## Модель оценки

3.5. Модель оценки стоимости объекта недвижимости (далее - «модель оценки») – математическая или иная зависимость стоимости объекта недвижимости от ценообразующих факторов.

Отсутствует

## Учет прав

.... При применении методов массовой оценки, не учитываются ограничения и обременения на объекты оценки, за исключением ограничений и обременений, установленных в законодательном порядке на федеральном или региональном (местном) уровне.

10. При применении методов массовой оценки, в случае отсутствия у оценщика такой информации, не учитываются виды прав и ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. 8

## Точность модели оценки

3.9. Точность модели оценки стоимости – свойство модели оценки стоимости воспроизводить информацию о ценах объектов недвижимости. Для регрессионных моделей определяется величиной средней ошибки аппроксимации, рассчитанной по данным контрольной выборки.

отсутствует

## Дата оценки

2.3. Кадастровая стоимость недвижимости определяется на 1 января года начала работ по кадастровой оценке в субъекте (муниципальном образовании) Российской Федерации и признается действительной до следующей даты оценки.

2.4. Результаты кадастровой оценки должны быть утверждены **не позднее одного года после даты оценки.**

8. Кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

## Порядок определения кадастровой стоимости

5.4.1. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется путем подстановки значений факторов стоимости, характерных для данного объекта недвижимости, в модель оценки, с использованием которой может быть оценен данный объект недвижимости.

**Полученный результат при этом умножается на понижающий коэффициент 0,7.**

5.4.2. К кадастровой стоимости, определенной методом индивидуальной оценки, понижающий коэффициент не применяется.

21. При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путем подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, с использованием которой может быть оценен данный объект оценки.

### Правописание

7. Определение кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценке включает в себя следующие мероприятия: заключение договора на проведение кадастровой оценки, включающего задание на оценку с приведенным в нем перечнем объектов недвижимости, подлежащих оценке;

# Налоговая стоимость

Налоговая стоимость

=

Кадастровая  
стоимость

×

Коэффициент  
налоговой  
оценки

$$K_{НО} \leq 1$$

# Коэффициент налоговой оценки

*Коэффициент налоговой оценки ( $K_n$ ) – коэффициент, учитывающий особенности расчета рыночной стоимости для целей налогообложения:*

*$K_n < 1,0$  при использовании метода массовой оценки;*

*$K_n = 1,0$  при использовании метода индивидуальной оценки*

# Массовая оценка

$$\text{КСМО} = \text{Модель оценки стоимости} \times \text{Коэффициент налоговой оценки}$$

$$\text{Коэффициент налоговой оценки} < 1$$

$$\text{Коэффициент налоговой оценки} = \frac{V - \text{ОШИБКА}}{V}$$

Пример: *ошибка = 20%*

$$\text{Коэффициент налоговой оценки} = \frac{V - 0,2 \times V}{V} = 0.8$$

# Система налогообложения

- база оценки
- методы оценки
- порядок оценки
- заказчики оценки
- потребители оценки
- исполнители оценки
- финансирование оценки

# Организация системы налогообложения

- **Централизованная система налогообложения**  
(один Заказчик оценки, один Исполнитель оценки, единая методология, единое программное обеспечение, финансирование из центрального бюджета, ответственность за результаты – Заказчик)
- **Децентрализованная система налогообложения**  
(много Заказчиков оценки, много исполнителей, единая методология, разное программное обеспечение, финансирование территориальное, ответственность – Заказчики)

# **Особенности налогообложения недвижимости**

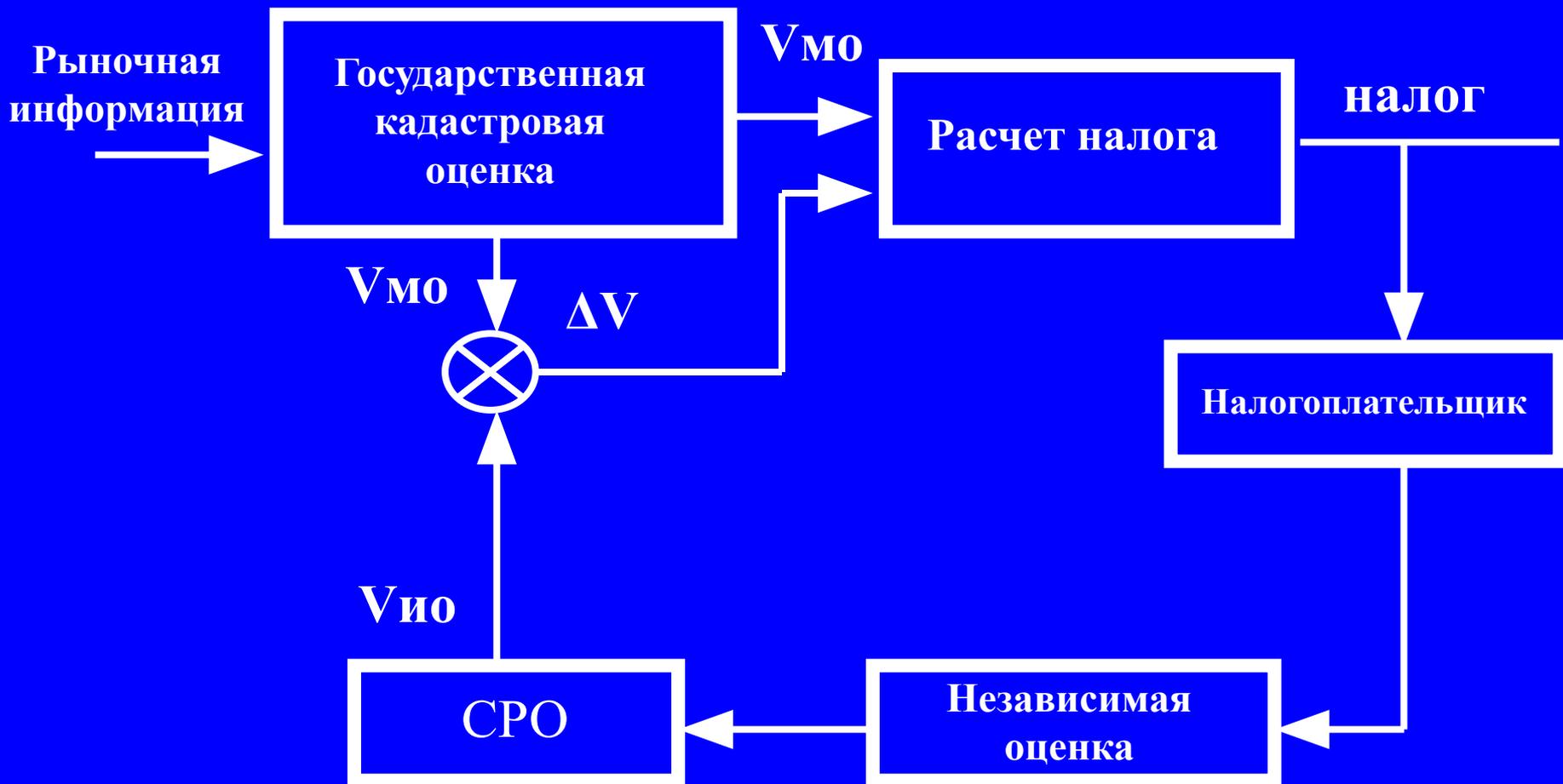
## **Налогообложение – адвалорное:**

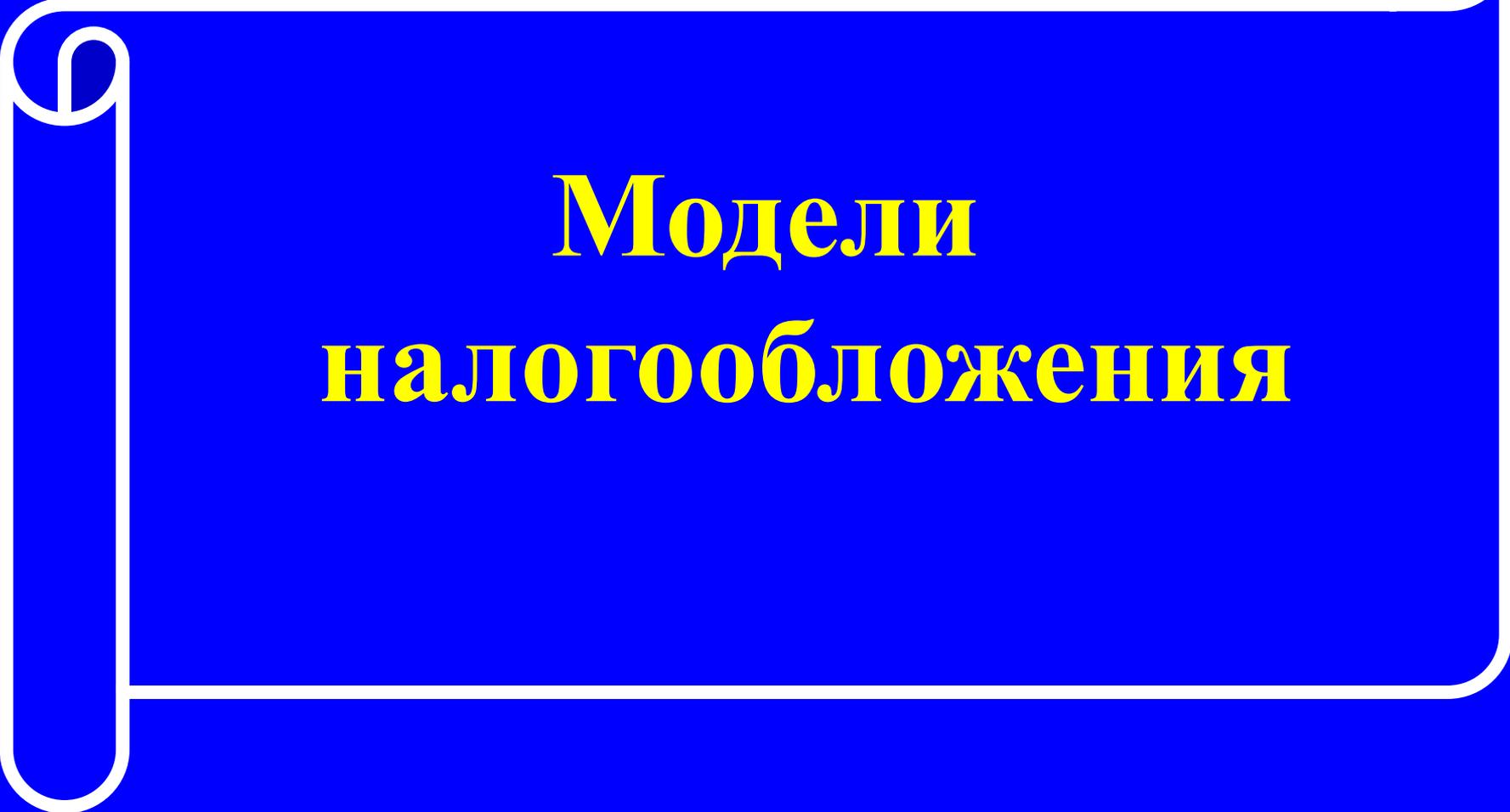
- База оценки – рыночная стоимость
- База для апелляций – стоимость объекта налогообложения

## **Налог на недвижимость – местный налог:**

- Цель налогообложения – формирование местных бюджетов
- Финансирование налогообложения – за счет местных бюджетов
- Ответственность за результаты – местные органы власти

# Оценка кадастровой стоимости



A decorative white border on a blue background, shaped like a scroll. It features a vertical strip on the left side that curls at the top and bottom, and a horizontal strip at the top that curls at the right end. The text is centered within this scroll.

# **Модели налогообложения**

# Типы моделей



- Статистические
- Затратные

# Затратная модель

Налоговая стоимость

= стоимость улучшений

+ стоимость земли



# Затратная модель

Стоимость улучшений =  
восстановительная  
СТОИМОСТЬ - ИЗНОС



# Затратная модель

Износ:

физический

~~функциональный~~

экономический



Стоимость улучшений =

(восстановительная стоимость –  
физический износ)

X

коэффициент  
экономического износа



# Коэффициент экономического износа

$$= \frac{\text{Уровень дохода территории оценки}}{\text{Уровень дохода столицы СФ}}$$

# Стоимость земли

- ✓ Рыночная
- ✓ Кадастровая
- ✓ Нормативная
- ✓ Никакая



## **Предложения по организации системы налогообложения недвижимости РФ**

- Разработать на уровне НСОД методические рекомендации по оценке кадастровой стоимости недвижимости и утвердить их приказом МЭР
- Разбить территорию России на ряд территорий налоговой оценки (далее – ТНО).
- Организацию работ по оценке кадастровой стоимости недвижимости поручить местным исполнительным органам власти.
- На каждой ТНО создать постоянно действующее Агентство налоговой оценки (АНО)
- Выполнить кадастровую оценку
- Направить результаты КО в Росреестр для проведения учетной политики
- На местном уровне установить ставку налогообложения

№	Адрес	к/к	Плщ	Рыночная стоимость	РС квм	Инвентар стоимость	ИС квм	РС/И С	Ставка	Налог ИС годовой	Налог РС годовой
1	Гданьская, 7	1	34,8	2 450 000	70 402	163 734	4 705	15	0,1%	164	2 450
2	Дрезденская,21	1	35,3	2 650 000	75 071	232 909	6 598	11	0,1%	233	2 650
3	Асафьева, 8	1	35,3	3 150 000	89 235	429 460	12 166	7	0,2%	859	6 300
4	Диагональная, 8	2	50,1	3 250 000	64 870	170 841	3 410	19	0,1%	171	3 250
5	Ал. Матросова, 9	2	50,5	3 350 000	66 337	337 138	6 676	10	0,2%	674	6 700
6	Гданьская, 4	2	50,2	3 650 000	72 709	617 611	12 303	6	0,3%	1 853	10 950
7	Диагональная, 8	3	66	4 050 000	61 364	225 060	3 410	18	0,1%	225	4 050
8	Гаврская, 3	3	67,6	4 450 000	65 828	435 412	6 441	10	0,2%	871	8 900
9	Приморский, 155	3	67	4 550 000	67 910	1 058 265	15 795	4	0,3%	3 175	13 650
10	Березовая аллея		300	117 000 000	390 000	2 250 0000	7 500	52	0,3%	6 750	351 000

# Функции Агентства налоговой оценки

- Организация конкурса среди местных оценочных организаций на создание методики оценки кадастровой стоимости на ТНО.
- Создание комиссии по приемке методики оценки кадастровой стоимости.
- Организация публичного обсуждения и принятия методики оценки кадастровой стоимости
- Выполнение оценки кадастровой стоимости
- Мониторинг рынка и ежегодная актуализация результатов кадастровой оценки

