

Системные вопросы кадастровой оценки. Роль института оценки в налоговой и бюджетной политике.

Хлопцов Дмитрий Михайлович

доктор экон. наук, зав.кафедрой общей и прикладной экономики ТГУ, член Совета РОО, председатель правления Томского регионального отделения РОО, директор ООО «Бюро оценки «ТОККО»

Исходные постулаты

- Недвижимость – один из важнейших экономических активов, формирует значительную долю налоговых и неналоговых доходов бюджета
- В Великобритании и Канаде доля налога на недвижимость в доходах местных бюджетов превышает 90%, в США – 70%, в странах ОЭСР – 50% (данные OECD Revenue Statistics 2010). * С учетом налогов на куплю-продажу недвижимости.
- В России – не более 20%: (8% - Красноярск, 13,6% - Новосибирск, 15% - Томск, 18% - Кемерово, **Якутск – 14,93%**)
- Недвижимость требует грамотного управления и применения всего многообразия инструментов комплексной земельной политики
- Сбалансированный и обоснованный рост стоимости недвижимости ведет к росту благосостояния собственников и росту доходов государства, местных органов власти

Общие проблемы

- проблемы рационального землепользования в мире и России
- эволюция института земельной собственности в мировой экономике
- трансформация земельных отношений в России
- недейственность мер административного характера
- налогообложение недвижимости исходя из её стоимости
- активизация работ по кадастровой оценке во всем мире
- существенные различия между кадастровой и рыночной стоимостью в различных странах мира
- отсутствие экономических инструментов регулирования рынка земли в России

= Возрастание значения института оценки при налогообложении и формировании бюджетов разных уровней

Наиболее распространенные случаи участия оценщика

- **Определение стоимости недвижимости в целях налогообложения (кадастровая оценка)**
 - проблемы методологии массовой оценки
 - индивидуальная оценка как инструмент уточнения
 - независимость (?) оценщика
- **Выкуп земельных участков государственными и муниципальными органами власти**
 - (активное, но не безпроблемное участие оценщиков в России)
- **Санация (реновация) отдельных кварталов застройки**
 - потребность в реконструкции кварталов и целых районов
 - необходимость анализа наиболее эффективного использования
 - анализ стоимостных отношений на рынке до и после санации
 - оценщик определяет стоимость на две даты: до санации (реконструкции) здания, участка, квартала и после нее
 - прирост стоимости в результате проведенных общественных мероприятий, частично изымается у собственника земли
 - «зачатки» инструмента в России – инвестиционные контракты по реконструкции государственного имущества и памятников

Примеры текущих проблемных ситуаций

- перевод частных земель из одной категории в иную (например из с/х в земли поселений) увеличивают состояние собственника на порядок. **Должен ли собственник платить ?**
- строительство новой дороги или развитие коммунальной инфраструктуры повышает инвестиционную привлекательность и стоимость частной недвижимости в районе. **Должен ли только бюджет нести затраты ?**
- каждое градостроительное решение влияет на стоимость земли и изменяет не только пространственную ситуацию, но и налогооблагаемую базу. **Должны ли эксперты-оценщики участвовать в градостроительном планировании ?**

Кадастровая стоимость земли как основа земельного налога

- Системы земельного налогообложения: *с площади, со стоимости, с дохода*
- Земельный налог в России - налог с актуальной рыночной (кадастровой) стоимости земли *(формирует до 20% поступлений в бюджеты поселений)*
- Уникальность России – регулярное привлечение оценщиков и их участие в системе земельного налогообложения
- Земельный налог в Германии – налог с исторической стоимости (1964 и 1935 года) с коэффициентами пересчета. Определяется гос.финансовыми налоговыми оценщиками, может быть оспорен с помощью отчета оценщика или сделки. *Кадастровая стоимость ниже рыночной в 2-3 раза! Актуально реформирование системы оценки.*
- Франция: Кадастровая стоимость = 70% от рыночной.

Оспаривание кадастровой стоимости

- Изменение законодательной базы в 2010г. привело к возможности приравнивания КС к рыночной стоимости
- Проведенная кадастровая оценка позволяет запланировать налоговые поступления, однако массовое оспаривание её результатов вносит серьезные коррективы в бюджет.
- **Является ли это следствием неточностей при массовой оценке или злым умыслом Исполнителя и/или оценщика ?**



Причины оспаривания КС

- **Стремление собственника к минимизации издержек**
 - *Значительный, порой непонятный рост стоимости и суммы земельного налога*
 - *анализ стоимостных отношений на рынке*
- **Закрытость методологии оценки КС, нередкая несостоятельность массовой кадастровой оценки**
 - *Несовершенство методологии, использование ограниченного перечня факторов стоимости (КС 2007 Томск – 2 из 26)*
 - *Ограниченное время на оценку и массив данных, ошибки при формировании перечня объектов*
 - *Правовая невовлеченность местных органов власти в систему оценки (заказ, контроль и приемка работ)*
- **Возможность оспаривания**
 - *Законодательная + фактическая (вследствие закрытости рынка)*

Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в разрезе Федеральных округов Российской Федерации



— Границы Федеральных округов РФ
— Количество объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
— Количество объектов недвижимости, не подлежащих государственной кадастровой оценке

Кол-во объектов недвижимости, учтенных в ГКН, подлежащих государственной кадастровой оценке : 67 790 817 (95 %)

Кол-во объектов недвижимости, учтенных в ГКН, не подлежащих государственной кадастровой оценке : 3 400 928 (5%)

Примеры

- Земельный участок с/х назначения на землях поселений общей площадью 50 000,0 м², расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, левый берег реки Томи
(КС 2007 = 128 402 500 руб., КС 2012 = 515 523 000 руб., РС max = 50 000 000 руб.)
- Земельный участок на землях населенного пункта общей площадью 4325,0 м² (частная гимназия), расположенный по адресу: Томская область, г. Томск, ул. Салтыкова-Щедрина, 39
(КС 2007 = 32 338 198 руб., КС 2012 = 13 264 000 руб. – принята равной РС, РС = 13 264 000 руб.)
- Земельный участок под с/х на землях НП общей площадью 105 866,0 м², расположенный по адресу: Удмуртия, г.Ижевск
(КС = 1 249 821 177,54 руб., РС max = 14 106 000 руб.)
- Земельный участок ОАО «Карабулалес», Богучанский р-он Красноярский край общей площадью 973 776,0 м²
(КС = 435 005 214,72 руб., БС (аукцион 2008) = 3 745 208,84 руб., РС = 148 987 728 руб.)

Порядок оспаривания

- Подготовка отчета по оценке рыночной СТОИМОСТИ (*более 40% случаев = отказ вследствие нецелесообразности оспаривания*)
- Экспертиза отчета в СРО оценщиков (*в случае, если РС отличается более, чем на 30%, контроль со стороны ЭС СРО*)
- Подача документов в суд (*или в досудебную комиссию при Росреестре, зачастую результат в суде - мировое соглашение*)
- Принятие РС к качеству налогооблагаемой базы (*с даты решения суда*)

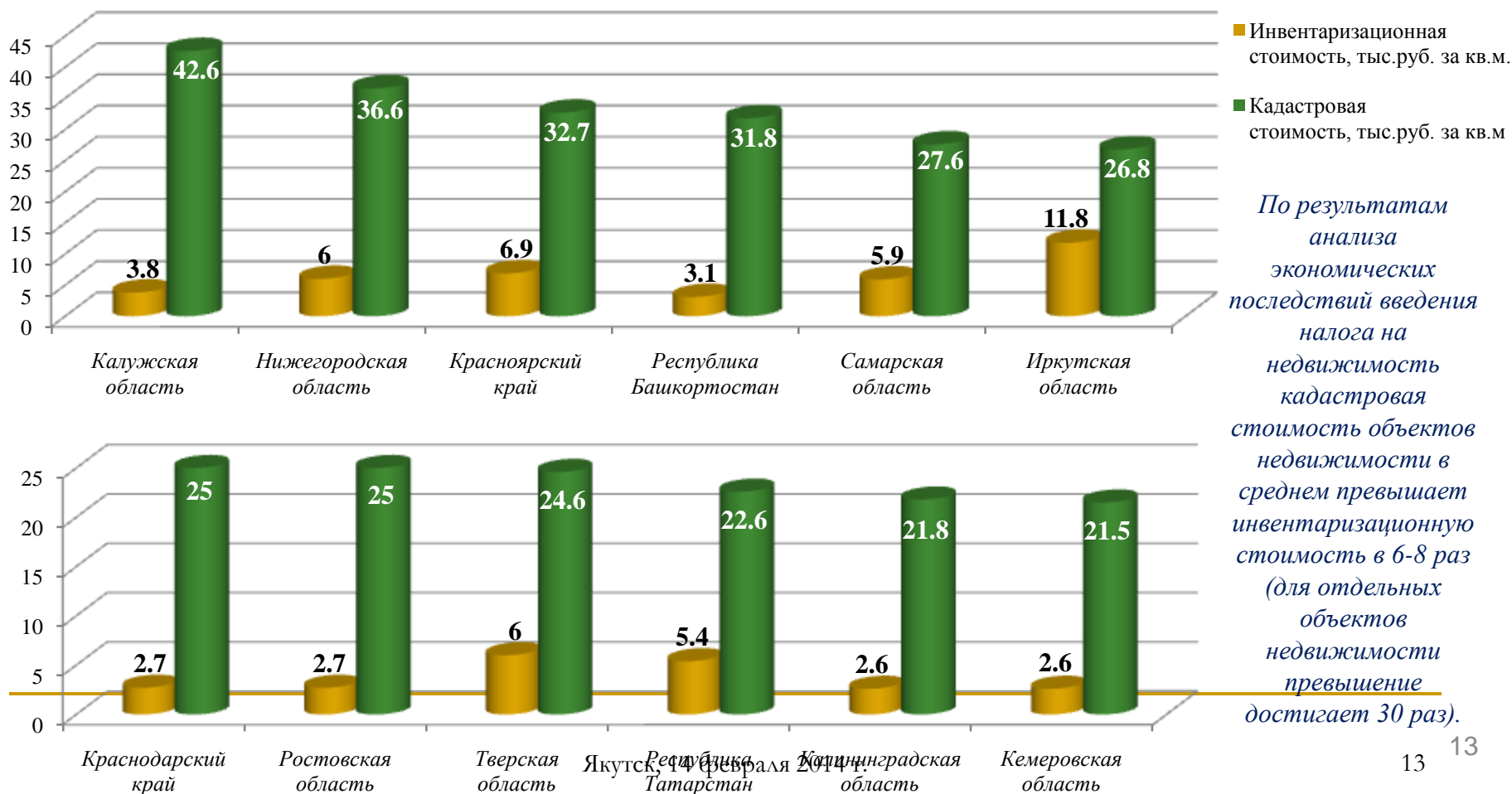
ПРОБЛЕМЫ: *даты оценки, множественность видов разрешенного использования, недобросовестность отдельных оценщиков*

Налог на недвижимость

- Планируемый переход к единому налогу на недвижимость
- Оценка кадастровой стоимости единого объекта – недвижимости и земли
- = рост поступлений в бюджет ?
- = рост числа случаев оспаривания КС ?

Сравнительный анализ отношения средних удельных показателей кадастровой и инвентаризационной стоимостей

В рамках работ по Государственному контракту ФГУП «Ростехинвентаризация – федеральное БТИ» от 29.11.2010 г. №162Д по теме: «Организация и проведение массовой оценки объектов недвижимости» выполнен анализ экономических последствий введения налога на недвижимость на территории 12 субъектов РФ.



Возможные меры

- Активное вовлечение местных властей в процесс кадастровой оценки (контроль + приемка работ)
- Возрастание роли института саморегулирования оценки (лицензирование ↔ саморегулирование)
- Создание рабочей комиссии при местном самоуправлении (состав: эксперты оценщики, налоговики, представители местной власти)
- Использование существующих возможностей регулирования ставки налога на землю (1,5% - max !)
- **Идеал** – основа КС на рыночных реалиях, а не на мат.аппарате, использование данных существующих оценок и сделок

Роль института оценки

Наименование методов	Инструменты реализации метода	Роль института оценки
Методы территориального планирования и градорегулирования	<p>Нормативно-правовые инструменты регулирования</p> <p>Градостроительные мероприятия по развитию инфраструктуры</p> <p>Запреты и предложения по использованию</p>	<p>Участие в работе градостроительных советов, комиссий</p> <p>Анализ наилучшего, наиболее эффективного использования</p>
Методы земельного менеджмента	<p>Прямая купля-продажа, обмен участков</p> <p>Экспроприация, принудительный выкуп недвижимости</p> <p>Оптимизация размеров, форм земельных участков</p> <p>Санация</p>	<p>Оценка рыночной стоимости</p> <p>Определение выкупной цены</p> <p>Анализ наилучшего, наиболее эффективного использования</p> <p>Определение рыночной и инвестиционной стоимости</p>
Финансовые и налоговые методы	<p>Земельное налогообложение</p> <p>Софинансирование затрат на развитие транспортной, инженерной, коммунальной инфраструктур</p> <p>Уравнивание стоимости при (или для) реализации градостроительных мероприятий</p>	<p>Определение кадастровой и рыночной стоимости</p> <p>Расчет роста стоимости согласно принципа предельного вклада</p> <p>Определение рыночной стоимости на 2 даты: до и после мероприятия</p>

Спасибо за внимание !

Хлопцов Дмитрий Михайлович, доктор экон. наук, зав.кафедрой
общей и прикладной экономики ТГУ, член Совета РОО, председатель
правления Томского регионального отделения РОО, директор ООО
«Бюро оценки «ТОККО»

d.khloptsov@tokko.tomsk.ru 8 (3822) 510822