

УДК 332.6(470) + 711.4:332.6

## **МАССОВАЯ ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ**

*А.М. Костин, Д.Ю. Аршакян*

Раскрыто содержание массовой оценки объектов недвижимости, проведен сравнительный анализ массовой и индивидуальной оценки объектов недвижимости. Выявлены проблемы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов в Российской Федерации, предложены пути решения существующих проблем. Определены перспективные направления развития массовой оценки объектов недвижимости в Российской Федерации, позволяющие использовать результаты такой оценки не только в целях налогообложения, но и при управлении развитием территорий.

Ключевые слова: массовая оценка объектов недвижимости, кадастровая оценка земель населенных пунктов, управление городскими территориями.

В России в соответствии с последними изменениями, внесенными в Налоговый кодекс, планируется переход от существующей фискальной системы земельных платежей к взиманию единого налога на недвижимость, включающего в себя земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства. В связи с этим, в настоящее время вопрос об определении налогооблагаемой базы становится очень актуальным.

Массовая оценка недвижимости является важным элементом систем налогообложения недвижимости, основанных на стоимости. Формирование, становление и развитие систем массовой оценки недвижимости было вызвано развитием систем налогообложения в тех странах, в которых введен налог на недвижимость и в качестве базы налога выбрана стоимость недвижимости [1]. Массовая оценка представляет собой процесс определения стоимости группы единиц недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату с использованием общих данных, стандартизированных методов и статистического тестирования.

Основная цель разработки и создания системы массовой оценки недвижимости – обеспечение функционирования и совершенствования системы налогообложения недвижимости, основанной на стоимости. Этому посвящены работы таких зарубежных и российских авторов, как Р. Олми, Д. Янгмена, И.А. Майбурова, М.Ю. Березина, М.Е. Косова и т. д.

Массовая оценка представляет собой специальный подход к упрощенной оценке большой группы однородных объектов. Такая оценка производится по определенной методике: для оцениваемого объекта определяется

соответствующий набор значений фиксированного множества его параметров, а затем по неизменным для всех объектов правилам формируется значение его оценки [2].

Согласно международному стандарту по массовой оценке стоимости недвижимого имущества, «массовая оценка представляет собой процесс определения стоимости группы единиц недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату с использованием общих данных, стандартизированных методов и статистического тестирования».

Международное руководство по оценке недвижимости «Массовая оценка для налогообложения имущества» (2004 г.) содержит подробное описание массовой оценки как процесса, состоящего из последовательно выполняемых этапов:

- определение объектов недвижимости, которые должны быть оценены;
- анализ и сегментирование рынка недвижимости;
- определение факторов стоимости, которые оказывают влияние на стоимость на определенном сегменте рынка недвижимости;
- разработку структуры модели, которая отражает взаимосвязи между факторами стоимости в данном сегменте рынка и стоимостью;
- калибровку структуры модели для определения вклада индивидуальных характеристик объектов недвижимости, оказывающих влияние на стоимость;
- применение модели к характеристикам оцениваемых объектов имущества, получение стоимости объектов оценки;
- рассмотрение и согласование результатов оценки;
- придание законной силы результатам: моделям, расчетам или другим данным [3].

Массовая оценка городских земель проводится обычно в кадастровых целях при создании в городе системы кадастра недвижимости, включающего две основные подсистемы: подсистему учета и регистрации и подсистему оценки городских земель. Система кадастровой оценки городских земель включает три иерархических уровня. Поквартальная оценка – основной расчетный уровень, рассматриваемый в качестве нормативной базы для расчетов поучастковой оценки земель и преобразуемый в направлении генерализации в территориально-экономическое зонирование, а в направлении детализации – в оценку земельных участков. Поучастковая оценка – нижний уровень, формируемый на основе базовой поквартальной оценки и предназначенный для информационного обеспечения системы налогообложения недвижимости и ставок арендных платежей, для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки. Территориально-экономическое зонирование – верхний уровень, имеющий наглядный, обзорный характер и предназначенный для всех пользователей кадастровой информации, принимающих те или иные крупномасштабные, долгосрочные или поисковые решения [2].

В разных странах применяют разные методы и приемы массовой оценки земель, но в большинстве случаев кадастровая стоимость определяется на основе рыночной стоимости объектов недвижимости. Современные зарубежные методы оценки стоимости земель основаны на опыте и интуиции оценщика и анализе статистики продаж (Дж. Эккерт, Г. Харрисон, Дж. Фридман др.). В отечественной теории и практике оценки прослеживаются заимствование западных методов (Н.В. Калинина) и разработка собственных методов (А.А. Сегединов, С.И. Кабакова и др.). Однако недостатком всех этих методов является то, что оценка почти всегда осуществляется безотносительно к той функции, под которую предполагается использование тех или иных элементов территории, не учитываются предстоящие затраты и потери, связанные с предположительным использованием территории под ту или иную функцию [4].

В российском контексте для понятия «массовая оценка» имеется синоним «кадастровая оценка», причем исторически сложилось так, что понятие «кадастровая оценка» прочно вошло в профессиональный лексикон оценщиков, именно его применяют в нормативно-правовых документах, учебно-научной литературе, обзорах и публикациях. Определение «кадастровая оценка» указывает на информационный ресурс – государственный кадастр недвижимости: в результате проведения кадастровой оценки определяется кадастровая стоимость, которая является учетной характеристикой объектов в государственном кадастре недвижимости [1].

Учебник «Оценка недвижимости» под редакцией А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, изданный в 2003 году, содержит следующее определение: «кадастровая оценка – совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости объектов недвижимости в границах административно-территориального образования по оценочным зонам, выполненным на определенную дату» [5].

В России понятие «кадастровая стоимость» возникло относительно недавно. Правительством Российской Федерации 25 августа 1999 г. принято Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [6], положившее начало проведению работ по государственной кадастровой оценке всех категорий земель на территории Российской Федерации. Результатом государственной кадастровой оценки является кадастровая стоимость объектов недвижимости [1].

Однако в данном стандарте не приведен перечень методов массовой оценки, не раскрыто их содержание. Таким образом, законодательство в Российской Федерации еще не до конца определило понятие и процесс массовой оценки объектов недвижимости.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных ресурсов: массовую и индивидуальную.

Оба вида оценки представляют собой систематические методы расчета стоимости. В обоих случаях необходим анализ рынка, но принципиальная разница заключается в масштабе проведения и контроле качества выполненной оценки.

Объектом массовой оценки является не отдельный объект недвижимости (здание, строение, земельный участок и т.д.), а совокупность этих объектов, которые предварительно группируются по некоторому критерию однородности (чаще всего в одну группу включаются объекты с одинаковым функциональным назначением).

Модели массовой оценки ориентированы на воспроизводство рынка одного или нескольких вариантов землепользования на обширной географической территории. Для выполнения массовой оценки требуются значительный персонал; разработка стандартной методики, способной унифицировать процедуру оценки большого числа объектов собственности на конкретную дату; использование статистических методов как в процессе оценки, так и для проверки качества выполненной оценки. Массовая оценка как нельзя лучше подходит для налогообложения.

Индивидуальная оценка проводится исключительно по желанию собственник, в то время как массовая оценка является регулярной.

Оценка единичных объектов собственности на конкретную дату выполняется, как правило, небольшим количеством персонала, решение принимается одним специалистом. Качество выполненной работы определяется путем сопоставления с реальными продажами аналогичных объектов.

Для массовой оценки характерна повышенная степень стандартизации процедур и значительное увеличение роли статистических методов обработки данных. Это связано с использованием в процессе массовой оценки лишь наиболее существенных факторов влияния параметров объекта на его стоимость, а также с необходимостью определения объективных закономерностей изменения стоимостного эквивалента, что возможно только при использовании методов экономико-тематического анализа.

Важнейшим этапом проведения массовой оценки объектов недвижимости является осуществление оценочного зонирования территории.

Относительно однородные территории по уровню рыночных цен на землю или показателям ценообразующих факторов выделяются границами на карте города. При этом границы совмещаются с границами кадастровых кварталов.

При зонировании территории по уровню рыночных цен выделяются и объединяются в одну оценочную зону кварталы с близкими значениями (различия не более 15–25 %) рыночных цен на земельные участки.

Структура факторов ценообразования рыночной стоимости земли и их ранговый вес (вклад фактора) варьируют в зависимости от положения района на территории области и величины города (поселка), а также разного

целевого назначения земель. Так, для оценки городских территорий, предназначенных и используемых под объекты жилой застройки, анализируются следующие факторы: транспортное обслуживание, доступность центра города и других центров массового тяготения населения; уровень инженерного оборудования и благоустройства: уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения, эстетическая, историческая ценность застройки и ландшафтная ценность территории: состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия; инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и техногенным воздействиям.

Основными источниками информации о рыночных ценах на землю являются сделки купли-продажи по застроенным и незастроенным земельным участкам, ставки арендной платы за земельный участок и нежилые помещения, результаты аукционных торгов по земельным участкам, цены предложений и спроса на земельные участки, дома и квартиры по публикациям в средствах массовой информации и справочных изданиях, а также по данным риелторских фирм. Анализируется и косвенная информация, включающая некоторые индикаторы, на основе которых могут быть установлены показатели стоимости местоположения (или стоимости земли): цены на дома, квартиры, нежилые помещения с помощью различных модификаций остаточного метода (остатка для земли) начиная от простейших, когда из рыночной стоимости объекта недвижимости как единого имущественного комплекса вычитается восстановительная стоимость строений и других улучшений участка, до более сложных, комбинирующих методы линейной регрессии, адаптивной оценки и нелинейного регрессионного анализа [7].

Поскольку операции на рынке недвижимости в России на сегодняшний день представлены в основном сделками с квартирами, расположенными в многоэтажных многоквартирных домах, то предлагаем взять именно этот сектор рынка недвижимости для анализа и разработки методов массовой оценки. При этом, о таком рынке недвижимости возможно говорить только в крупных и крупнейших городах, где количество сделок достаточно для осуществления выборки так называемых «эталонных» объектов – типовых объектов недвижимости, которые наиболее часто включены в рыночный оборот.

Эффективно функционирующий институт государственной кадастровой оценки недвижимости предполагает наличие следующих основных элементов:

- 1) существование правовой инфраструктуры, определяющей, поддерживающей и защищающей право собственности на объекты недвижимости;
- 2) существование системы кадастра объектов недвижимого имущества, обеспечивающей гарантированную государством однозначную идентифи-

кацию и достоверное определение характеристик объектов недвижимости, и системы государственной регистрации прав на недвижимость и сделки с ней, обеспечивающей государственные гарантии прав собственности на объекты недвижимости;

3) достаточную степень развитости рынков недвижимости, обеспечивающих достаточное количество информации для проведения объективной оценки объектов недвижимости;

4) достаточное количество обученных специалистов, способных внедрить и поддерживать развитие института налоговой оценки;

5) существование признаваемых обществом методологий государственной кадастровой оценки недвижимости;

6) наличие системы менеджмента качества кадастровой оценки недвижимости;

7) существование института защиты прав налогоплательщика в его взаимоотношениях с государственными органами исполнительной власти и муниципальными образованиями.

Все эти элементы на современном этапе развития кадастровой оценки в той или иной мере определены; степень зрелости элементов соответствует уровню развития системы кадастровой оценки недвижимости в Российской Федерации [1].

Следующим этапом модернизации имущественного налогообложения будет введение налога на недвижимость. Этому будет способствовать опыт определения кадастровой стоимости и использования результатов кадастровой оценки в расчете земельных налогов. Международные проекты стали исходными для разработки обоснованной налоговой политики в отношении налогообложения недвижимости и анализа возможных социально-экономических последствий применения кадастровой стоимости в налогообложении. Но до тех пор, пока в Российской Федерации не будут разработаны технологии проведения кадастровой оценки объектов недвижимости, которые позволяют наиболее приближенно определить стоимостные показатели в упрощенном виде, говорить о налоге на недвижимость рано. В связи с этим, каждый год процесс перехода к налогу на единый объект недвижимости откладывается, поскольку проблема кадастровой оценки объектов недвижимости так и остается неразрешенной.

С учетом этих особенностей можно сделать вывод о том, что массовая оценка изначально предназначена для решения задач общегородского характера (определение налогооблагаемой базы, обоснование планов перспективного развития системы городского хозяйства и т.д.), которые не могут быть эффективно решены с использованием традиционных методов индивидуальной оценки. Очевидно также, что проведение массовой оценки даже небольшого по площади населенного пункта требует значительных затрат на сбор информации, инвентаризацию земель и обработку большого массива данных.

В связи с этим, считаем возможным создать отделы по мониторингу и массовой оценке на уровне органов местного самоуправления, которые бы осуществляли сбор сведений об объектах недвижимости, проводили мониторинг рынка недвижимости. Отсюда следует, что ведение мониторинга рынка недвижимости становится государственной задачей, от выполнения которой зависит определение налогооблагаемой базы объектов недвижимости. Обязательным условием функционирования таких институций является межведомственное взаимодействие с организациями, участвующими в процессе создания, описания, учета, регистрации оценки и налогообложения недвижимости.

Также весомый вклад в развитие массовой оценки объектов недвижимости должно ввести специально разработанное программное обеспечение, позволяющее вести базу данных объектов недвижимости, проводить анализ различных показателей, строить модели и автоматизировать процесс проведения массовой оценки объектов недвижимости.

Фискальная функция налогообложения земли хотя и является основной и сохраняет свою актуальность, тем не менее не является единственной. Налог на землю призван выполнять и иные функции, прежде всего регулирующую, обеспечивая экономическое воздействие на поведение землевладельцев и землепользователей. Кроме того, налог на землю – необходимый элемент системы управления земельными ресурсами, который призван обеспечивать помимо наполнения бюджета рациональное использование земли как важнейшего экономического ресурса, естественного пространственного фактора, обеспечивающего развитие субъекта РФ и муниципальных образований как социально-экономической целостности [8].

В то же время, существующие в мире методы и технологии проведения массовой оценки недвижимости не учитывают возможности перспективного изменения объектов недвижимости, поскольку при ее проведении не учитываются такие показатели, как размеры, планировочная структура, народно-хозяйственное значение населенных пунктов. Наилучшее и наиболее эффективное использование массовая оценка учитывать не может, поэтому комплексную градостроительную оценку территорий переводят на рентную составляющую.

Полагаем, что учет данных факторов при проведении массовой оценки недвижимости даст возможность построить рельеф ценности городской земли, определить влияние наиболее значимых факторов, снижаемых ее ценность, что позволит повысить эффективность управления городскими территориями.

#### Библиографический список

1. Пылаева, А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография / А.В. Пылаева; Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2012. – 130 с.

2. Ромм, А.П. Основные принципы оценки городских земель / А.П. Ромм. – URL: [http://www.metal-profi.ru/library/osnovne\\_pri.htm](http://www.metal-profi.ru/library/osnovne_pri.htm).

3. Массовая оценка для налогообложения имущества [Электронный ресурс]: международное руководство по оценке недвижимости (МСО 2005) MP13 // International Valuation Standards Committee. – URL: <http://www.nalog-imushество.ru/about/list/425/20759/>.

4. Ромм, А.П. Концепция кадастровой оценки городских земель на основе градостроительного подхода / А.П. Ромм // Российское общество оценщиков: Крулый стол: Тверь. – 22.05.1998. – 9 с.

5. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой; Фин. акад. при Правительстве Рос. Федерации. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 492 с.

6. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

7. Решение Владимирского городского Совета народных депутатов от 22.03.2001 № 62 «О Методике массовой оценки городских земель для целей налогообложения». – URL: [www.consultant.ru](http://www.consultant.ru).

8. Варламов, А.А. Земельный кадастр. В 6 т. Т. 2. Управление земельными ресурсами / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2004. – 528 с.