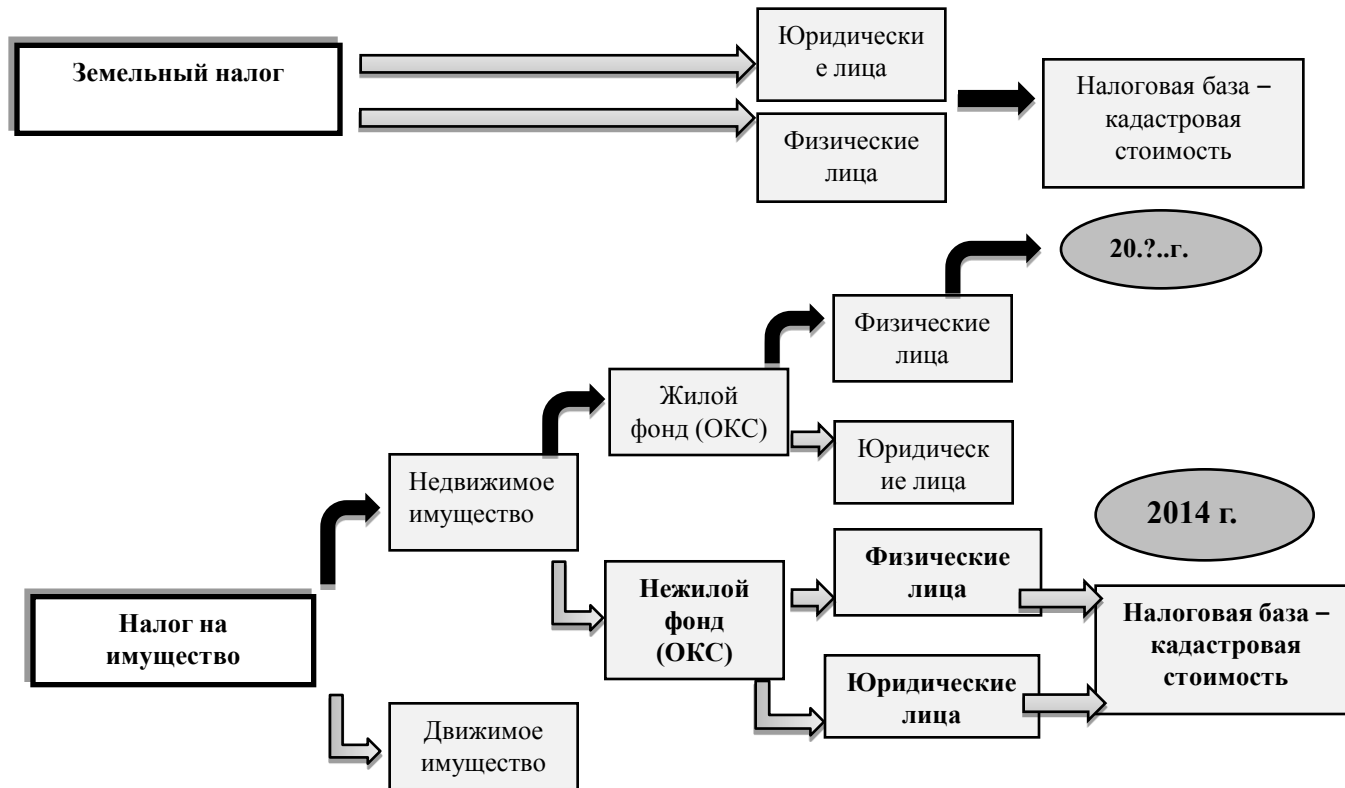


Новая модель налога на недвижимость

Пылаева Алена Владимировна
Научный руководитель АНО «Институт развития территорий»

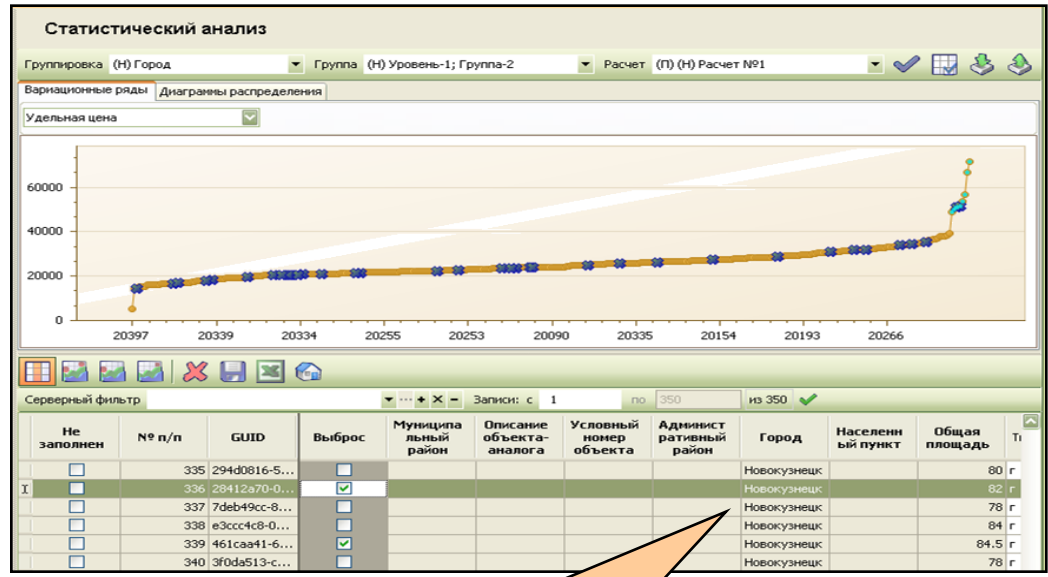
- Путь объекта недвижимости от создания до налогообложения: различие в определении объекта недвижимости для учета, оценки и налогообложения
- Влияние экономических теорий на методологию оценки недвижимости для налогообложения
- Институциональный аспект налогообложения недвижимости, взаимные ожидания и ролевые отношения взаимодействующих участников
- Результаты проекта Международного Банка Реконструкции и Развития «Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость»
- Кадастровая оценка объектов капитального строительства в России в 2011-2012 годах - основа применения новой модели налога на недвижимость
- Способы изменения налоговой базы по налогу на недвижимость юридических лиц: практика досудебного и судебного оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости

Изменение налоговой базы



- **1997-2005 гг. Эксперимент по налогообложению недвижимости в гг. Великом Новгороде и Твери**
- **2007 – 2009 гг. Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации**
- **2007 – 2009 гг. Разработка и внедрение автоматизированной системы «Мониторинг рынка недвижимости»**
- **2010 – 2011 гг. Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на основе результатов массовой оценки недвижимости**
- **2011– 2012 гг. Определение кадастровой стоимости ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА на территории РОССИИ**
- **2013 г. – изменение Налогового кодекса РФ**

Определение кадастровой стоимости



Методы расчета кадастровой стоимости:

- Метод сравнения продаж;
- Затратный метод.

$$P_{oo} = S_{oo} * P_{типич} * B_1 * B_2 * \dots * B_n$$

где P_{oo} - кадастровая стоимость объекта оценки;
 S_{oo} - общая/полезная площадь объекта оценки;
 $P_{типич}$ - стоимость 1 кв. м типового объекта недвижимости;
 B_1, B_2, \dots, B_n - веса значений факторов стоимости.

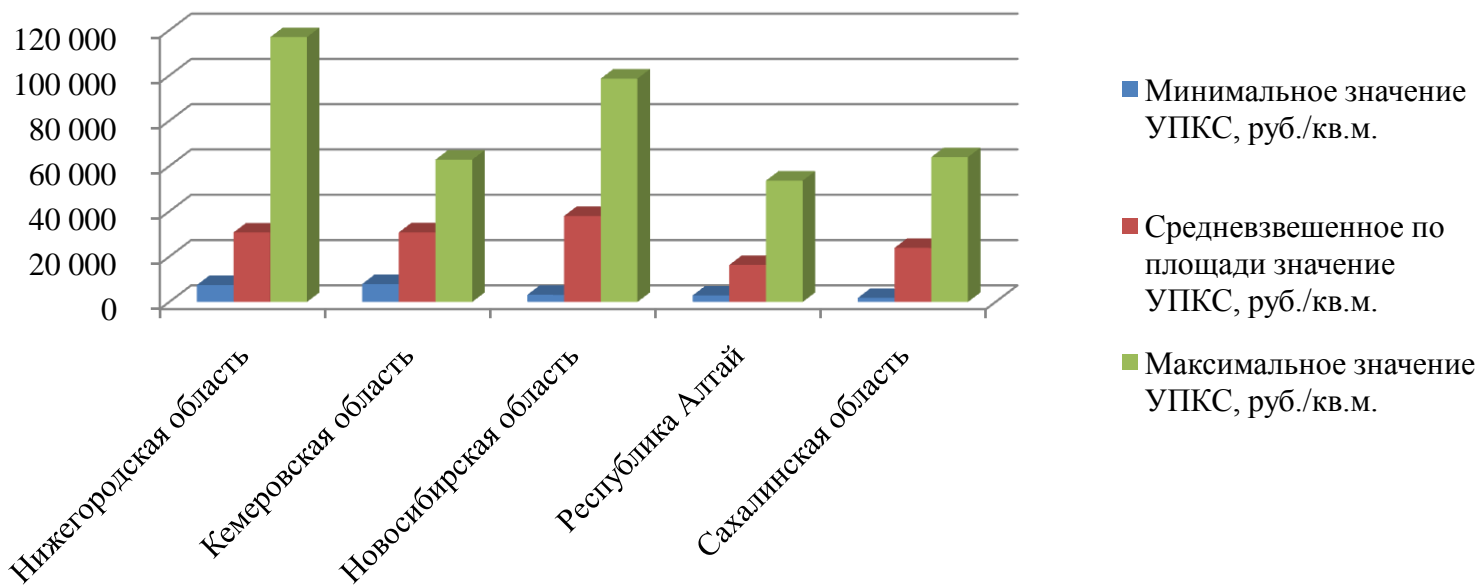
Характеристики объекта оценки		Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
			1-169/2	1-12588/1
			Инициативная	Молодежный
			29,9	39
			1/5	10/10
5	Материал стен	Кирпичные	Крупнопанельные	Нет сведений
6	Этаж_из_перечня	Кроме первого и последнего	Первый	Последний
7	Материал_из_перечня	Кирпич	Железобетонные панели	Нет сведений
8	Коэффициент для этажа (из модели)	1,02	0,96	0,98
9	Коэффициент для материала стен (из модели)	0,99	1,02	0,99
10	Коэффициент для улицы (из модели)	0,75	0,74	1,07
11	Средняя стоимость 1 кв.м. (из модели)	41 675,09375	41 675,09375	41 675,09375
12	Стоимость объекта оценки ([8] x [9] x [10] x [11] x[3])	1 836 945,20р.	902 923,38р.	1 687 276,43р.

$$Y = 53200,6 * (\text{Общая площадь} + 0,5)^{-0,482026} * (\text{Престижность зоны нахождения объекта} + 0,5)^{-0,078316} * (\text{Расстояние от объекта до центра населенного пункта (для городских населенных пунктов)} + 0,5)^{-0,075882} * (\text{Расстояние до ближайшей транспортной магистрали} + 0,5)^{-0,023825} * (\text{Материал стен} + 0)^{0,08884} * (\text{Количество надземных этажей} + 0)^{0,207504} * (\text{Год постройки} + 2)^{2,61963}$$

Необходимая информация для оценки 13 класса	
<u>Общая:</u>	
Адрес, инвентарный номер, год постройки (ввода в эксплуатацию), дата последнего капитального ремонта (сумма затрат).	
Наименование сооружения	Степень необходимости параметра для расчетов (из технического паспорта)
1) Линии электропередачи:	
- мощность	обязательно
- сечения, количество	обязательно
- марка кабелей, проводов	желательно
- длина	обязательно
- характеристика опор (высота, материал, число опор на 1 км)	обязательно
Трансформаторные подстанции и т.п.:	
- мощность и марка трансформатора	обязательно
- количество трансформаторов	обязательно
- объем, м ³	
2) Объекты связи:	
• Для кабельных линий:	
- длина	обязательно
- тип	обязательно
- марка	желательно
- диаметр и число жил	обязательно
- емкость	обязательно
• Для столбовых линий указать	
- длину линии,	обязательно
- высоту опор,	обязательно
- число опор на 1 км,	обязательно
- описание	желательно
• Для стоечных линий указать	
- длину линии,	обязательно
- габариты,	желательно
- число стоек на 1 км	обязательно

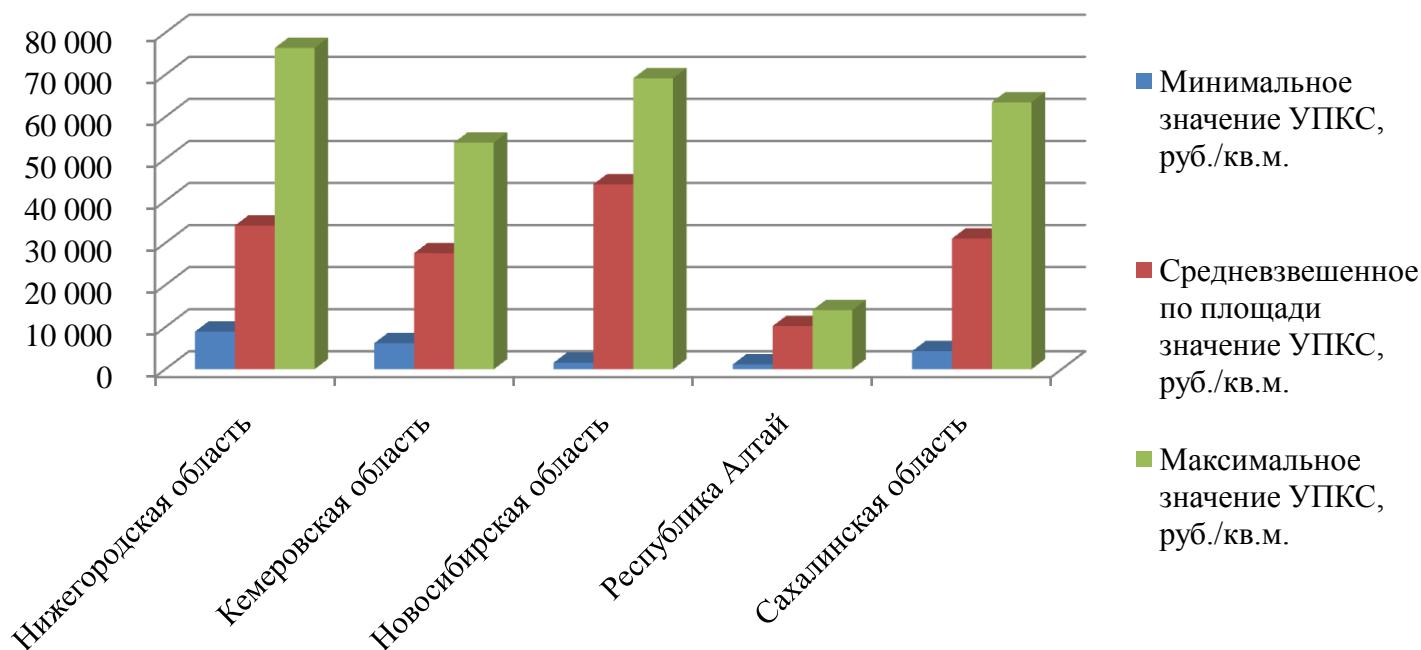
Результаты определение кадастровой стоимости объектов торгового назначения

Субъект	Количество объектов оценки	Процент от общего количества объектов оценки, %	Минимальное значение УПКС, руб./кв.м.	Максимальное значение УПКС, руб./кв.м.	Средневзвешенное по площади значение УПКС, руб./кв.м.
Нижегородская область	7 589	0.45	7 464	116 976	30 694
Кемеровская область	7 256	0.53	7 898	62 853	30 724
Новосибирская область	4 951	0.52	3 149	98 664	37 959
Республика Алтай	2 061	2.84	2 843	53 592	16 353
Сахалинская область	3014	1.17	1 782	63 976	23 876

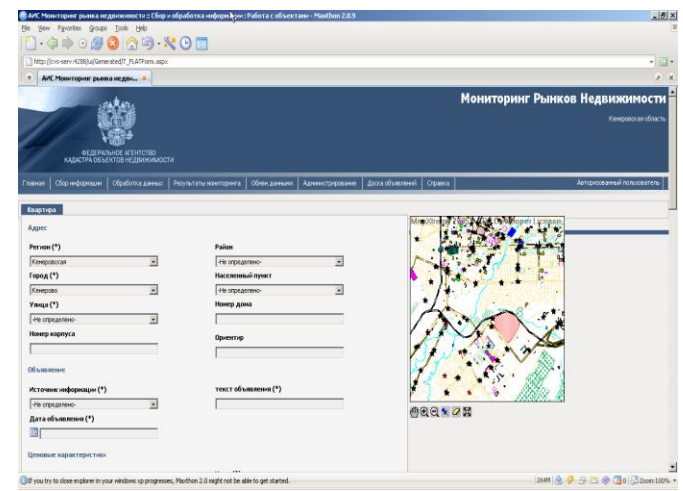
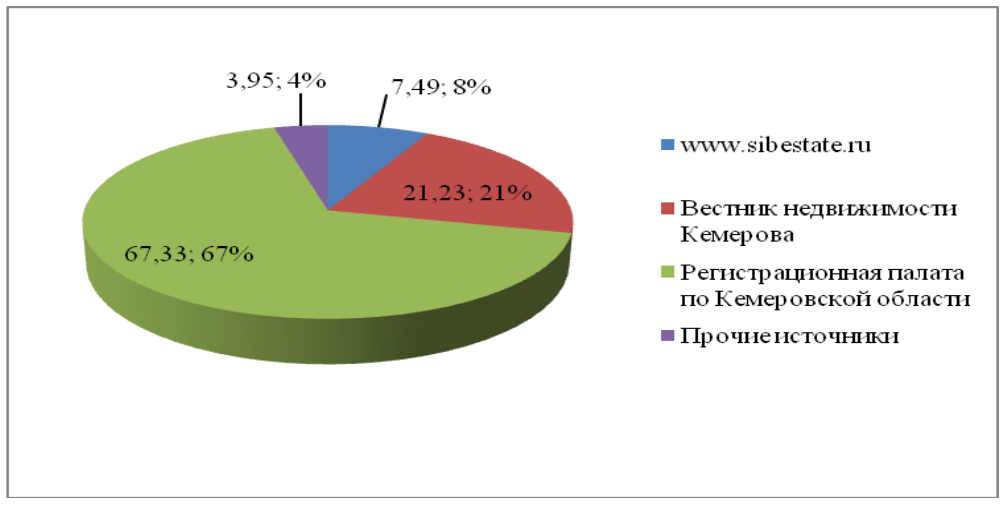
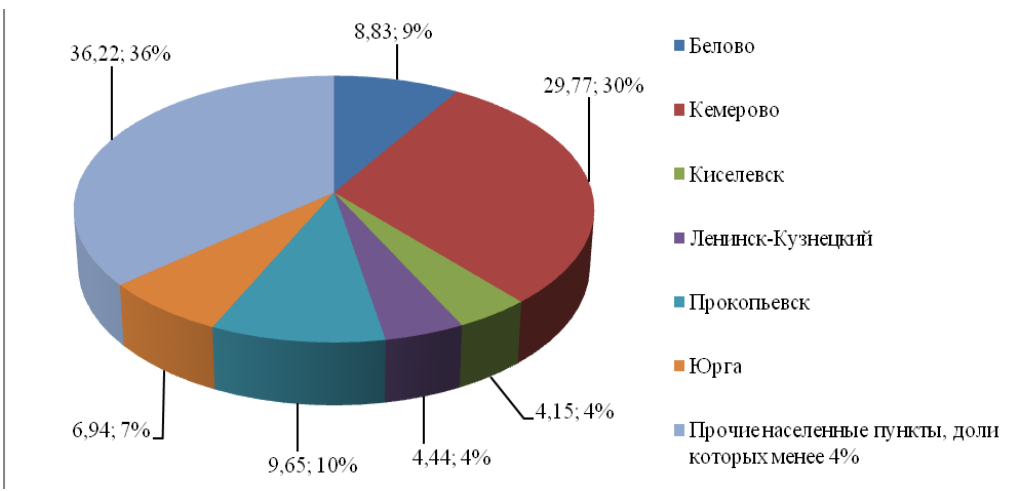
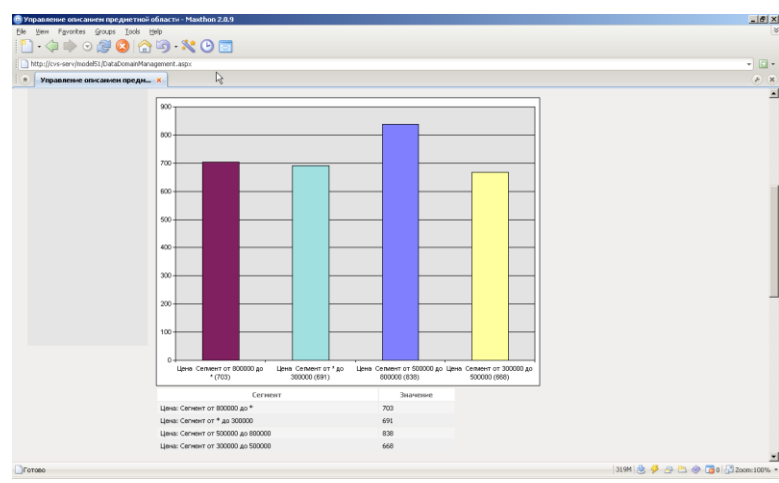


Результаты определение кадастровой стоимости объектов офисно-делового назначения

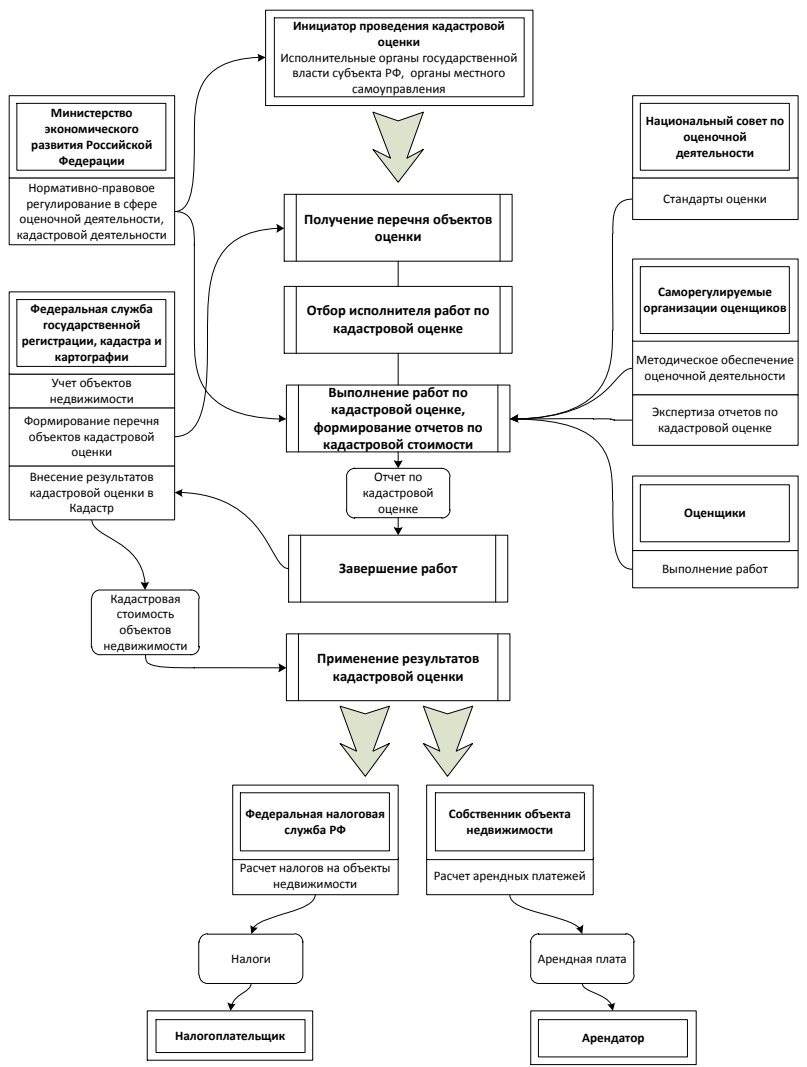
Субъект	Количество объектов оценки	Процент от общего количества объектов оценки, %	Минимальное значение УПКС, руб./кв.м.	Максимальное значение УПКС, руб./кв.м.	Средневзвешенное по площади значение УПКС, руб./кв.м.
Нижегородская область	3 272	0.2	8 967	76 406	34 167
Кемеровская область	3 287	0.2	6 210	53 877	27 610
Новосибирская область	1 625	0.2	1 557	69 174	43 983
Республика Алтай	330	0.5	1 155	14 073	10 272
Сахалинская область	889	0.34	4 300	63 478	31 079



Миссия налогообложения недвижимости: обеспечение устойчивого развития территории посредством справедливого установления основных элементов налога			
Функциональные императивы			
1. Развитие территории -налоговая база и налоговый потенциал территории -развитие инфраструктуры -наполнение территориальных бюджетов -инвестиционная привлекательность		2. Социальная справедливость - прогрессивный налог - льготы -социальный и стандартный вычеты -налог на богатство, роскошь	
Экономические теории определения стоимости для налогообложения			
<i>название</i>	Нормативное определение стоимости	Рыночная экономическая теория	Институциональная теория—связь с функциональным императивом налогообложения
<i>принципы</i>	Оценка затрат	Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования	Оценка фактического использования
<i>результат</i>	Стоимость как норматив	Стоимость как индикатив	Стоимость как ценность
Методология кадастровой оценки недвижимости			
Кадастровая стоимость - определяется с применением функции стоимости; -определяется как индивидуальная рыночная стоимость	<ul style="list-style-type: none"> •Типизация объектов •Стоимость как функция параметров местоположения, свойств объекта, сегмента рынка недвижимости, времени •Функция стоимости в методологии четко определена 	Кадастровая ценность -принимаются решения относительно значения стоимости, если недостаточно информации для определения функции стоимости	
Стандарт налоговой оценки - регламентация применения методологий			



Взаимодействие



.....
Министерство экономического развития, Министерство финансов
Федеральная налоговая служба
Органы государственного учета сведений об объектах недвижимости (Росреестр)
Органы государственного управления федерального и регионального значения, органы местного самоуправления
Суды
Комиссии по досудебному урегулированию споров
Налогоплательщики
Оценщики
.....
Саморегулируемые организации, профессиональные союзы
Общественные организации, политические партии
Страховщики рисков кадастровой оценки

[Главная](#) | [Контакты](#) | [Об институте](#) | [Структура](#)

Поиск:



Институт
Развития Территорий

Развитие территорий - это единственный способ получения устойчивого экономического результата.

Процесс освоения новых земель, их объединение с уже существующими развитыми территориями должен происходить постоянно.

Рубрики:

- Библиотека ИРТ
- Библиография
- Новости и события
- Семинары

Архивы:

- Май 2012
- Апрель 2012
- Март 2012

Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (ННГАСУ) и Институт развития территорий (ИРТ) заключили соглашение о сотрудничестве

[Новости и события](#) [Нет комментариев](#)
АНО «Институт развития территорий» и [Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет \(ННГАСУ\)](#) заключили соглашение о сотрудничестве, цель которого развитие профессионального образования, науки и укрепление их взаимосвязи, а также разработка и внедрение научных концептуальных подходов формирования и совершенствования экономического и социального развития территорий Российской Федерации и муниципальных образований.

[Читать далее ...](#)

Обеспечение качества работ по определению кадастровой стоимости недвижимости в целях налогообложения

[Библиотека ИРТ](#) [Нет комментариев](#)
Правительством Российской Федерации 25 августа 1999 г. было принято Постановление № 945 «О государственной

www.irt.su