

Практика оценочной деятельности и ее специфика

Предложения по созданию методики оценки стоимости недвижимости жилого назначения для целей налогообложения



Сергей Викторович Грибовский,
первый вице-президент НП «СМАОс»,
заместитель генерального директора ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»,
доктор экономических наук,
профессор

Сегодня Россия находится в преддверии введения налогообложения жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости. Переход к налогообложению жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости следует отнести к проектам высокого уровня сложности и ответственности, так как он затрагивает не только интересы бизнеса, но и интересы всех граждан Российской Федерации. Цена ошибок при реализации этого проекта может быть очень высокой для всех заинтересованных участников.

Как и любой проект, переход на налогообложение жилой и нежилой недвижимости по рыночной стоимости можно рассматривать с двух точек зрения: с точки зрения идеи построения (концепции) и с точки зрения реализации задуманной идеи – практики. Попробуем разобраться, что можно положить в основу создания концепции налогообложения. С точки зрения методологии системного подхода, возможны два варианта создания системы налогообложения недвижимости любой страны: централизованная система налогообложения и децентрализованная система налогообложения.

Централизованная система налогообложения предполагает наличие единого центра, который занимается как разработкой методик налогообложения, так и реализацией их на местах. При этом реализация методик возможна как силами штатных специалистов, так и специалистов, привлеченных на договорной основе из среды местных оценщиков. Важно, что основной принцип такой системы – неукоснительное

выполнение требований центра к алгоритму методики и составу факторов, которые она использует. Такая система налогообложения предполагает полную юридическую, финансовую и техническую ответственность центра за результаты оценки стоимости объектов недвижимости на местах.

Децентрализованная система налогообложения функционирует иначе. Она построена по принципу системы массового обслуживания, при которой вся работа по расчету налоговой стоимости выполняется на местах силами местных специалистов на основе единых методических рекомендаций. При этом для всех выполняемых работ характерны единство методологии и, что очень важно, свои методы расчета, а также свои, местные факторы стоимости. Кроме того, такая система налогообложения предполагает юридическую, финансовую и техническую ответственность местных органов власти за результаты оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости. При такой организации работ в ведении центра остаются лишь вопросы контроля методологии, а также получения и обработки информации о кадастровой стоимости недвижимости всей страны.

С юридической точки зрения, при децентрализованной системе налогообложения центр может выступать по отношению к кадастровой стоимости таким же интересантом, как и рядовой налогоплательщик. Центр может апеллировать к региональным и местным органам власти, если кадастровая стоимость рассчитана неверно и тем самым ущемлены

интересы федерального бюджета, который, например, является источником дотаций региона.

На наш взгляд, централизованная система налогообложения больше подходит для малых государств, расположенных в одном климатическом поясе и имеющих однородную этническую и природную структуры. Для государств, которые расположены в разных климатических зонах, охватывают разные географические пояса, логичнее ориентироваться на децентрализованную систему налогообложения. Типичным примером в этом отношении являются США, в каждом штате которых имеется своя методика налогообложения.

Плюсом децентрализованной системы налогообложения как распределенной системы является и то, что, с точки зрения теории системного подхода, она во всех отношениях является более устойчивым и жизнеспособным образованием. В такой системе результаты налогообложения легче актуализируются. Она является более прогрессивной и с точки зрения рождения новых методов оценки, так как в каждом регионе проводится определенная поисковая методическая работа.

С политической точки зрения, децентрализованная система также наиболее приемлема, поскольку ответственность за допущенные ошибки не сосредотачивается в центре, а распределяется по региональным центрам ответственности.

В условиях формирования рыночной экономики и зарождающегося рынка недвижимости не стоит стремиться к очень высокой точности моделей оценки недвижимости в целях налогообложения. Гораздо разумнее найти компромисс между точностью и простотой методов расчета стоимости и, следовательно, простотой создания моделей оценки налоговой

базы и администрирования налога на недвижимость.

Очень важно, чтобы методика оценки стоимости недвижимости жилого назначения для целей налогообложения (далее – Методика) была прозрачна и понятна налогоплательщикам. Для этого нужно, чтобы основные ее положения были опубликованы в открытой печати, а принципы ее работы изложены простым и понятным языком.

Методика должна отвечать требованиям социальной ориентированности. Для этого в ней должны быть предусмотрены коэффициенты социальной значимости, позволяющие поддерживать, например, малый и средний бизнес, а также содержать коэффициенты, позволяющие облегчить бремя налогообложения некоторым социальным группам населения – пенсионерам, инвалидам, многодетным семьям и другим группам людей, нуждающимся в социальной поддержке.

Методика должна быть построенная по принципу обратной связи, т.е. предусматривать возможность сопоставления (апелляций) налоговой базы налогоплательщиком, если она неадекватна рынку. Для этого в Методике должны быть предусмотрены четкие критерии, по которым можно судить об этой адекватности. Вместе с тем, Методика должна быть сконструирована таким образом, чтобы количество апелляций не было обременительным для администрирования налога на недвижимость с финансовой точки зрения.

На наш взгляд, основные положения предлагаемой Методики должны содержать следующее.

Объектом налогообложения в Методике должен быть объект недвижимости. В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимости относят земельные участки, участки недр и все, что проч-

но связано с землей, в том числе здания, сооружения и др.

Недвижимость состоит из земли и зданий и сооружений. Стоимость земли в Методике должна учитываться в явном виде либо в виде местоположения зданий и сооружений. Стоимость зданий и сооружений отдельно, без земли, можно рассматривать только как стоимость их строительства с учетом износа либо как разность общей стоимости объекта и стоимости земли. Земля и здания, находясь в составе единого объекта, являются разными активами с точки зрения происхождения и, что важно, с точки зрения амортизации. В этой связи налог на недвижимость должен быть единым, но учитываться он должен в системе бухучета по-разному.

Объекты налогообложения целесообразно расчленить на две крупные группы.

В первую группу входят объекты недвижимости жилого назначения, не имеющие земельные участки в виде отдельного актива: квартиры, комнаты, гаражи, иная недвижимость жилого назначения.

Вторая группа – объекты недвижимости жилого назначения, имеющие земельные участки в виде отдельного актива: жилые дома, дачи, гаражи, коттеджи, иная недвижимость жилого назначения.

Целесообразность такого разделения вытекает из того, что недвижимость этих групп необходимо оценивать, используя разные методы оценки. Для оценки первой группы – сравнительный или инвентаризационный метод (метод УПВС¹). Для оценки второй группы – сравнительный (при наличии рыночной информации) или за-

¹ Метод УПВС – метод оценки восстановительной стоимости зданий, строений и сооружений, основанный на индексировании укрупненных показателей восстановительной стоимости, определенных за какой-то базовый период (1969 год, 1984 год и т.п.).

тратный, с учетом оценки стоимости земли сравнительным методом при наличии соответствующей статистической информации, или нормативным методом (кадастровым или в виде нормативной стоимости земли) при ее отсутствии.

С точки зрения теории оценки, недвижимость жилого назначения целесообразно оценивать с использованием двух подходов: сравнительного и затратного.

Доходный подход для оценки жилой недвижимости, как правило, не используется, т.к. в России нет узаконенной практики использования жилья в коммерческих целях.

Наиболее надежным подходом к оценке считается сравнительный подход. Для его использования необходим активный рынок с хорошей рыночной информацией. Такой информацией обладают, например, рынки квартир в многоквартирных домах или рынки садовых участков со стандартным количеством соток. При этом объектом оценки является объект недвижимости (объект налогообложения) в целом, без деления его на земельный участок и его улучшения (здания и строения). Для квартир это нельзя сделать физически. Для стандартных садовых участков – нет смысла, т.к. продаются они как единые объекты. В процессе такой оценки стоимость земельного участка учитывается через местоположение объекта налогообложения.

Затратный подход используется, как правило, для оценки уникальных объектов налогообложения, имеющих в своем составе отдельный, оформленный в границах, земельный участок, например, коттедж, построенный по особому проекту.

Затратный подход предполагает оценку стоимости недвижимости путем отдельной оценки стоимости земельного участка и находящихся на нем строений.

Стоимость земельного участка не

зависит от того, что на нем построено, и формируется, как правило, на основе трех факторов: местоположения участка, его окружения и градостроительных ограничений и сервитутов. При наличии рыночной информации о ценах на землю (активный рынок) стоимость земельного участка может рассчитываться с использованием сравнительного подхода. При отсутствии рыночной информации о ценах на землю (пассивный рынок) в качестве налогооблагаемой стоимости земли целесообразно использовать нормативную или кадастровую стоимость земли.

Стоимость строений рассчитывается, как правило, как восстановительная стоимость за вычетом износа.

Для налогообложения жилой недвижимости, на наш взгляд, необходимо использовать наиболее простую схему учета износа – физический износ, рассчитанный на основе линейной схемы на базе срока экономической жизни (срока до капитального ремонта здания), плюс для депрессивных районов – внешний (экономический износ), который можно измерить, например, отношением средних уровней дохода (в простейшем случае – зарплат) оцениваемого поселения и среднего города страны. Практика показывает, что для недвижимости жилого назначения функциональный износ объективно измерить очень сложно. У каждого человека свое собственное мнение о функциональных недостатках жилья. Для Методики целесообразно использовать только два износа: физический и внешний.

С точки зрения технологии расчетов, практика оценки различает два способа оценки недвижимости – массовый и индивидуальный.

Методы массовой оценки целесообразно использовать для оценки объектов, по которым есть хорошая статистика: типовых (серийных) объектов недвижимости, на-

пример, квартир в многоквартирных домах.

Индивидуальную оценку необходимо использовать в исключительных случаях – для оценки объектов недвижимости, имеющих уникальные ценообразующие факторы, по которым нет статистики. К ним можно отнести квартиры, расположенные в домах дореволюционной постройки, или элитные квартиры и дома, построенные по особым проектам.

Массовая оценка, по определению, является менее точным инструментом оценки, чем индивидуальная. Поэтому результат массовой оценки предлагается умножать на понижающий коэффициент (коэффициент доверия или надежности) так, чтобы итоговое значение стоимости объекта налогообложения оказалось на нижней границе доверительного интервала. Такой коэффициент целесообразно определить на основе стандартной ошибки оценки. По нашим оценкам, этот коэффициент в зависимости от чистоты рыночной информации может находиться в пределах от 0,85 до 0,65.

Налогоплательщик может не согласиться с результатом массовой оценки своего объекта налогообложения, сославшись на то, что она (массовая оценка) не учла каких-то индивидуальных особенностей его объекта. В этом случае необходимо предусмотреть его право оспорить полученный результат, например, на досудебном уровне. Налогоплательщик может обратиться к оценщику и заказать ему индивидуальную оценку своего имущества. Отчет об оценке представить на экспертизу в саморегулируемую организацию оценщиков и при положительном решении предъявить его в качестве альтернативы массовой оценки налоговым органам. При этом, что очень важно, к резуль-

тату индивидуальной оценки не должен быть применен понижающий коэффициент, т.к. такая оценка считается точной. Опыт оценочных компаний Санкт-Петербурга свидетельствует о том, что такой подход, примененный к методике расчета арендных платежей за объекты недвижимости, находящиеся в государственной собственности, позволяет свести количество апелляций до минимума.

Предполагая эволюционный путь преобразования системы налогообложения, можно предусмотреть временное существование в ней двух подходов к расчету стоимости налогообложения: нового (рыночного) подхода и старого (инвентаризационного) подхода.

Рыночный подход предполагает использование рыночной информации в процессе оценки стоимости объектов налогообложения. Инвентаризационный подход предполагает использование для целей налогообложения инвентаризационной стоимости.

Возможны два варианта организации принятия решения об использовании того или иного подхода: субъективный и объективный. Субъективный подход предполагает наделение полномочиями принятия решений об использовании подходов руководителей местного уровня. Объективный подход предполагает определение формального критерия активности рынка, на основании которого может быть принято решение о применении рыночного или инвентаризационного подхода.

В качестве формального критерия оценки активности рынка можно использовать критерий, определяющий возможность создания статистически достоверной модели оценки всех объектов налогообложения в пределах территории налоговой юрисдикции. Модель оценки создается на базе не-

которого числового материала. Таким материалом является рыночная ценовая и техническая информация об объектах недвижимости. Следовательно, активный рынок можно определить как рынок объекта недвижимости, имеющий достаточный объем информации для его оценки статистическими методами. Достаточным, на наш взгляд, следует признать такую выборочную совокупность, которая обладала бы свойствами всей (генеральной) совокупности объектов недвижимости на оцениваемой территории, т.е. в этой выборочной совокупности присутствовали бы в статистически значимом количестве представители всех типов объектов оценки. В практике статистических исследований в рыночной экономике работают с так называемыми малыми выборками. Под малой выборкой понимается такое выборочное наблюдение, численность которого не превышает 30. В литературе встречается информация о результатах исследований на выборках в 5–7 наблюдениях.

Методика, на наш взгляд, должна состоять из нескольких частей:

- первая часть – нормативный документ, содержащий основные понятия и определения, классификацию объектов налогообложения и принципы оценки (принимается законодательными органами власти);
- вторая часть – порядок определения налога на недвижимость, где представлены эконометрические модели для каждой группы объектов Методики; случаи, когда они применяются, и поручения исполнительным местным органам власти разработать и утвердить Порядок определения базовых ставок и коэффициентов моделей (принимается законодательными органами власти);

- третья часть – собственно описание Методик (без конкретных числовых значений базовых ставок и коэффициентов) (принимается законодательными органами власти);
- четвертая часть – Порядок расчета базовых ставок и коэффициентов (разрабатывается и утверждается на уровне исполнительной власти).

В качестве приложения к Методике целесообразно подготовить методическое пособие по расчету базовых ставок и коэффициентов моделей.

Задача создания модели рынка оцениваемого объекта при наличии информации должна решаться методами статистического анализа рынка недвижимости.

В модель оценки объектов недвижимости для целей налогообложения следует включать небольшое количество факторов, имеющих наивысшую степень корреляции с ценой объекта. Расчеты по массовой оценке квартир в многоквартирных домах, выполненных на примере Москвы и Санкт-Петербурга, показывают, что приемлемую точность можно получить даже при трех-четырёх факторах: местоположение, категория дома, количество комнат в квартире и, может быть, этаж квартиры. Для каждого поселения набор факторов может быть свой.

Предварительные исследования показывают, что по структуре модели оценки объектов налогообложения для активных рынков должны быть простыми – аддитивными или мультипликативными. Для расчета базовых ставок и коэффициентов таких моделей существуют хорошо проработанные аналитические методы и несложное программное обеспечение в рамках обычного персонального компьютера.

Для создания Методики целесообразно использовать цены сделок, представленные в договорах купли-продажи объектов недви-

мости. Они далеки от реальных цен. Логика и анализ показывают, что наиболее достоверными являются цены предложений, представленные в виде публичной оферты в зарегистрированных СМИ. Цены предложений легко конвертируются в цены сделок введением соответствующего дисконтного коэффициента.

Для создания Методики необходимо использовать не только текущую рыночную информацию, но и информацию прошлых периодов с корректировкой ее на уровень текущих цен.

Исследования показывают, что не все учетные характеристики являются ценообразующими и не все ценообразующие характеристики могут быть учетными. При создании Методики в первую очередь необходимо ориентироваться на те ценообразующие факторы, с помощью которых описываются объекты недвижимости в публичных офертах.

Важнейшим ценообразующим фактором, который необходимо учитывать при создании Методики, является местоположение. Исследования показывают, что этот фактор на 70–80 % определяет цену объекта недвижимости. Отечественная и зарубежная практика показывает, что местоположение лучше всего учитывать через ценовое зонирование территории, под которой понимается часть территории поселения, состоящая из ряда территориальных зон, объединенных по принципу близости уровня цен. В Методике необходимо предусмотреть правила зонирования территорий. При этом под территориальной зоной следует понимать компактную часть территории поселения с относительно однородной по времени, типам и ценам недвижимости застройкой.

В депрессивных районах стоимость строительства может превышать финансовые возможности населения по приобретению жилья.

В таких районах жилье может покупаться по ценам ниже стоимости строительства.

Оценка уровня развития экономики региона необходима, чтобы ввести понижающий коэффициент к результату оценки налоговой базы затратным методом в качестве функционального износа. В качестве измерителя этого износа можно использовать отношение уровня среднего значения заработной платы региона оценки и среднего значения заработной платы некоторого эталонного города страны. Для рынков, где хватает статистической информации для построения достоверных моделей оценки, этот коэффициент не нужен.

Территория поселения для налогообложения должна делиться по принципу налоговой юрисдикции соответствующего муниципального образования.

Желательно предусмотреть иерархический принцип деления территории РФ по методу вложенных структур с соответствующей отчетностью: Федерация, субъект Федерации, муниципальное образование. Это необходимо для того, чтобы осуществлять выравнивание оценок от территорий к территории, то есть устранять диспропорции в уровнях налогообложения соседних территорий и, тем самым, реализовать на практике принцип справедливости налогообложения; иметь информацию о налоговых сборах и планировать бюджеты разных уровней; осуществлять контроль правильности налогообложения и комиссионным путем устранять выявляемые недостатки.

В заключение отметим, что рынок недвижимости России сегодня представляет собой достаточно сложную территориально-функциональную структуру с разной степенью развития его секторов. С точки зрения территории, рынки недвижимости европейской части России гораздо более развиты, чем

рынки недвижимости ее восточной части. Существенную разницу в степени развития рынков недвижимости можно отметить для районов Крайнего Севера и южных окраин России. В свою очередь, в каждой из территорий мы имеем разную степень развитости секторов рынков недвижимости по функциям ее использования. Сегодня в крупных городах и населенных пунктах мы имеем прекрасно развитые рынки жилой недвижимости, на которых ежегодно происходят сотни и тысячи сделок. Как правило, хорошо развиты рынки коммерческой недвижимости. И, за редким исключением, во всех городах и поселениях плохо развиты рынки промышленной недвижимости.

В связи с этим, на наш взгляд, для России неприемлема методология оценки стоимости недвижимости, предполагающая единую модель оценки стоимости. Для каждого сектора должна быть своя модель оценки стоимости.

Там, где рынок недвижимости развит, целесообразно использовать передовые технологии массовой оценки недвижимости, основанные на математических методах моделирования рынков, такие, как методы регрессионного и кластерного анализа.

В регионах, где рынка нет или он находится в начальной стадии, на наш взгляд, необходимо предусмотреть постепенный, эволюционный переход от старой системы, основанной на инвентаризационной стоимости, к новой рыночной системе налогообложения. Для этого, наряду с математическими методами оценки стоимости недвижимости, целесообразно предусмотреть использование метода, основанного на концепции затратного подхода, при котором к восстановительной стоимости строения с учетом его износа добавляется, например, известная на сегодняшний день кадастровая стоимость земельного участка.