

ВОПРОСЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ АРМЕНИЯ

Развитие и создание системы налогообложения имущества адекватной системе рыночных отношений, является одним из ключевых вопросов налоговой реформы в нашей республике.

Налогообложение накопленного богатства, овеществленного в объектах недвижимости, выступает средством повышения эффективности их использования и возможности сделать рынок недвижимости основным источником поступлений в бюджет местных органов власти. Условием эффективности налогообложения является равномерное распределение налогового бремени, обеспечивающее его справедливость.

Вопросы, связанные с методами налогообложения недвижимости имеют большую актуальность. В связи с этим существуют аргументы за и против раздельного или единого налогообложения двух компонентов недвижимости: земли и зданий, а также раздельной или нераздельной их оценки.

Эти вопросы представляют интерес по двум причинам:

1. Налогообложение является одной из главных целей оценки недвижимости. В принципе, это две части единого механизма, создающего важные предпосылки эффективного функционирования предприятий, городов и республики в целом.
2. Проблема раздельного или единого налогообложения связана с методическими подходами к оценке двух частей недвижимости.

Изучив международный опыт в сфере оценки недвижимости, в данной статье мы попытались представить аргументы в пользу раздельной оценки земли и зданий, а также кратко рассмотреть методы оценки, связанные с этим подходом. Также показано, что раздельная оценка предпочтительна в любом случае как при едином, так и раздельном налогообложении недвижимости.

Оценка стоимости для целей налогообложения, как правило, осуществляется с применением методов массовой оценки в рамках создания кадастров недвижимости. Результатом массовой оценки являются стоимости объектов недвижимости, непосредственно рассматриваемые как база налогообложения. Существующие укрупненные схемы территориально-экономического зонирования напрямую используются для налогообложения. В таком подходе есть как плюсы так и минусы. К плюсам можно отнести простоту, наглядность и относительную дешевизну разработки и эксплуатации подобного рода схем. К минусам - грубость оценки, проявляющуюся в избыточном налогообложении одних собственников и недостаточном налогообложении других, что ведет к конфликтным ситуациям и нарушает нормальное функционирование экономики.

Существует и другая трактовка применения методов массовой оценки в оценке налогооблагаемой стоимости недвижимости, наиболее разработанная для оценки городских земель. Оценка строится в виде двухуровневой процедуры. На первом уровне осуществляется массовая поквартальная оценка земель территории города или крупной его части. При этом учитывается региональное и народохозяйственное значение города и факторы макрорасположения квартала в городе. Результатом оценки на этом уровне является базовая стоимость земель квартала в предположении их использования под различные базовые функции (многоквартирное жилье, торговлю, офисы, мелкий бизнес и т.д.). На втором уровне осуществляется индивидуальная оценка земель отдельных участков в квартале с позиций текущего или планируемого функционального использования. Отметим характерные особенности двухуровневой процедуры.

1. Поквартальная оценка общегородского уровня, осуществляемая путем компьютерных расчетов и основанная на методах математического моделирования факторов макрорасположения, более корректна и более точна, чем оценка в схемах

территориально-экономического зонирования, формируемых на основе экспертных оценок и поправочных коэффициентов. Однако и она требует дальнейшего уточнения с учетом факторов микроположения участков в квартале, для того чтобы оценка налогооблагаемой стоимости максимально точно учитывала все факторы, влияющие на реальную стоимость недвижимости.

2. Путем укрупнения поквартальной оценки может быть сформулирована схема территориально-экономического зонирования города или региона, используемая для целей, отличных от налогообложения, в первую очередь для целей принятия крупномасштабных решений городского или регионального развития.

3. Поквартальная и поучастковая оценки существенно различаются по источникам финансирования оценочных работ и по схеме взаимодействия с системой кадастра недвижимости. Поквартальная массовая оценка осуществляется в сжатые сроки относительно небольшим коллективом оценочной фирмы, располагающей специальным программно-методическим обеспечением, технологиями и персоналом, прошедшим специальную подготовку. Источник финансирования — *местный бюджет* при частичной поддержке из *государственного бюджета*. Результаты массовой поквартальной оценки поступают в кадастр недвижимости и временно рассматриваются в качестве базы налогообложения землепользователей. Поскольку для части земельных участков оценка первого уровня (поквартальная оценка) является завышенной, у этих землепользователей возникает заинтересованность в ее уточнении, и они за свой счет заказывают уточненную оценку независимой оценочной фирме. Так как в каждом квартале десятки таких участков, а их в городе очень много, то в работу второго уровня вовлекается большое число оценочных фирм. Финансирование оценки осуществляется за счет заинтересованных землепользователей. Результаты оценки второго уровня поступают в кадастр недвижимости и заменяют временно внесенные туда оценки первого уровня.

Текущее состояние кадастра недвижимости используется для налогообложения. Таким образом, при оценке недвижимости для целей налогообложения используются как методы массовой оценки, так и методы индивидуальной оценки.

Массовая оценка- это систематическая оценка групп объектов недвижимости по состоянию на определенную дату, с использованием стандартных процедур и статистического анализа.¹

Массовая оценка имеет дело с оценкой большого количества объектов, которые, естественно, различаются между собой, поэтому вынужденным инструментом ее является применение стандартных методов к группам и классам объектов. Разработка стандартных методов и приемов статистического анализа, описание правил их грамотного применения - это предмет массовой оценки как специальной отрасли теории оценки и прикладного анализа.

Объекты недвижимости все в определенном смысле уникальны. Даже самые стандартные, типовые квартиры в одном доме различаются между собой - ориентация окон, этаж, на котором расположена квартира, характеристики микрососедства - шумные или тихие соседи, близость помойки и т.д. Нередко в одном и том же типовом доме одинаковые по числу комнат квартиры имеют разные планировки. Индивидуальные дома варьируют также очень сильно, разница между элитным особняком и расположенным по соседству старым домом так же огромна. Любой класс и группа объектов недвижимости содержит разнообразные, различные между собой объекты: - даже если значения многих характеристик совпадают, всегда найдется хотя бы одно различие, которым можно объяснить разницу стоимостей.

¹ Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта).Пер.с англ.Москва, "Стар Интер",1997

Индивидуальная оценка — оценка конкретного объекта недвижимости на конкретную дату.

В индивидуальной оценке используются три основных метода: затратный метод, метод капитализации дохода и метод сравнения продаж.

- **Затратный метод** по сути является разделным: оценивается стоимость земли, стоимость зданий и сооружений, и стоимость недвижимости получается как сумма этих двух величин. Для оценки стоимости земли могут использоваться различные методы: рыночные (при наличии представительной статистики продаж земельных участков), расчетные и их комбинации. Для оценки стоимости зданий и сооружений используются методы типа укрупненных сметных расчетов, либо методы, основанные на использовании аналогов. Практика оценки жилых зданий в Республике Армения существенно облегчается тем обстоятельством, что на протяжении последних сорока лет массовое жилищно-общественное строительство велось по типовым проектам: для них есть готовые сметы, так что задача заключается только в пересчете ряда цифр к сегодняшним ценам с учетом износа за истекший период.

- **Метод капитализации дохода** используется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках по аренде недвижимости или об ожидаемых прибылях в данной сфере деятельности: последнее относится прежде всего к торговле и общественному питанию. Этот метод основан на определении стоимости объекта недвижимости в зависимости от ожидаемых поступлений от его эксплуатации и капитализации. Таким образом, этот метод применим для оценки приносящей доход недвижимости. Метод капитализации дохода основан на допущении, что стоимость объекта напрямую зависит от размера, продолжительности и степени надежности дохода от эксплуатации объекта. В основе этого метода лежит допущение о том, что будущие поступления стоят меньше, чем равная по

величине денежная сумма, имеющаяся на руках в данный момент. Степень этой "временной предпочтительности" может рассматриваться как функция четырех факторов: предполагаемое снижение покупательной способности (инфляция), снижение ликвидности объекта, стоимость капитала или управление кредитом и риск. На основе анализа этих факторов устанавливается ставка капитализации.

- **Метод сравнения продаж** применяется при наличии достаточного количества достоверной информации о сделках купли-продажи объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Наиболее часто этот метод используется при оценке квартир. При оценке этим методом предполагается абсолютное право собственности. Для метода сравнения продаж модель оценки имеет следующий вид:

$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n)$, где V - оценка рыночной стоимости ($X_1 \dots X_n$) - характеристики объекта недвижимости (например: площадь здания, тип стен и т.д.)

Максимальная точность оценки обеспечивается в случае применения всех трех методов индивидуальной оценки.

В массовой оценке недвижимости также используется как нераздельный, так и раздельный подход. Первый представлен методом сравнения продаж, а второй - группой методов, различающихся прежде всего в подходах к оценке земли и основанных на экспертных оценках, на методах математического моделирования и на их сочетаниях. Метод сравнения продаж, как и в индивидуальной оценке, используется преимущественно для оценки многоквартирного жилья. Возможности его использования для оценки других сегментов рынка недвижимости в настоящее время неясны.

При использовании метода оценки земли, реализуемого в рамках раздельного подхода к оценке недвижимости, выделяются уровни региона и города. На уровне региона существенная специфика накладывается видом земель: для оценки видов

земель, наиболее весомых в территориальном балансе (сельскохозяйственном и лесном), используются специфические методы и базы данных. Общая оценка всех земель региона затрудняется недостаточной методической продвинутостью вопроса. Методы массовой оценки городских земель можно разделить на две группы: методы, опирающиеся на экспертные оценки и поправочные коэффициенты, методы, опирающиеся на анализ и математическое моделирование факторов, определяющих стоимость городских земель. Возможно также применение комбинированных методов.

Как в массовой, так и в индивидуальной оценке предпочтительны методы, основанные на раздельном подходе к оценке недвижимости, позволяющие получать наиболее адекватные, проверяемые и интерпретируемые результаты. Приведем основные аргументы в пользу раздельной оценки.

Природа стоимости зданий и земли различна. Стоимость здания является результатом сознательных действий владельца недвижимости и меняется в зависимости от его решений по внесению любого рода изменений (таких, как надстройки, пристройки, перепланировки, реконструкция, частичный и полный снос и т.д.). В отличие от этого стоимость земли определяется факторами, не зависящими от владельца и связанными с общегородской функционально-планировочной ситуацией. К ним относятся население города с его половозрастной структурой, уровнем образования и доходов, системой ценностей и другими социально-демографическими характеристиками, места его проживания (дома и жилые кварталы), места приложения труда и средства производства, системы здравоохранения, образования и обслуживания населения, система озеленения, экологическая ситуация, улично-дорожная сеть, городской транспорт, все виды инженерных сетей и т.д. Стоимость земли определяется этими факторами и меняется вместе с ними. См. Таб.

Таблица - факторы влияющие на цену недвижимости

Факторы влияющие на цену недвижимости	Национальный	Регион-Город	Микро-район	Участок-Дом
1. Экономические	Ставка процента, темпы инфляции	Доходы населения, цены на аналоги, цены аренды, затраты на строительство	Статус райо-на (спад, оживление), затраты на строительство	Время и стоимость проезда, затраты на эксплуатацию
2. Социальные, демографические и психологические	Национальная, возрастная и семейная структура, менталитет	Состав семей, структура занятости, социальные и рыночные ожидания	Структура соседства, уровни престижности	Соответствие стандартам потребления, характеристики потребления
3. Правовые и административные	Налоги, регистрация прав собственности, политические риски, прозрачность и стабильность законов и правил	Налоги и сборы, стабильность правил игры, условия землепользования	Ограничения на застройку и использование	Ограничение на использование и прописку
4. Экологические	Природно-климатические условия	Климат и экологическое состояние	Ландшафт, экология соседства	Топография, рельеф, близость к очагам влияния
5. Градостроительные и архитектурно-типологические	Градостроительная и жилищная политика	Тип и величина поселения, степень урбанизации, транспортная инфраструктура	Доминирующая этажность, развитость социальной инфраструктуры	Тип использования, планировочная организация, количественные и качественные характеристики

В этой таблице отсутствуют политические факторы, которые в свою очередь имеют большое влияние на стоимость земли.

Различная природа стоимости зданий и земли предохра-

делает необходимость различной профессиональной подготовки специалистов, занимающихся их оценкой. Для оценки зданий и сооружений необходимы знания в области объемного строительного проектирования и сметных расчетов для строительства. Для оценки земли необходимы знания в области экономической географии и градостроительного проектирования. Соответственно различаются и методы работы в этих двух направлениях оценки. В отличие от нераздельной оценки, где разнокачественные явления смешаны, создавая практически неразрешимые проблемы на пути поиска причин и объяснений наблюдаемых явлений, раздельная оценка позволяет использовать наработанные в каждой из этих сфер деятельности приемы, методы расчетов, проектные материалы, базы данных и тем самым обеспечивать результатам оценки адекватность, непротиворечивость, наглядность, убедительность и объяснительную силу.

Изменения стоимости зданий и земли во времени разнонаправленны: стоимость зданий падает с течением времени в связи с физическим и моральным износом, а стоимость земли, как правило, растет. Раздельная оценка позволяет непосредственно отслеживать эти изменения, давать объяснения происходящим процессам и представлять факторы оценки и саму оценку в ясной, понятной и убедительной форме. Особые условия оценочной деятельности в настоящее время, такие, как отсутствие достаточного объема надежных данных по продажам и аренда́м во всех секторах рынка недвижимости, кроме жилых квартир, общая нестабильность экономики, неразвитость рыночных механизмов и т.д. создают серьезные трудности в применении метода сравнения продаж. Большая часть капитальной гражданской застройки в городах Армении представлена массовой индустриальной застройкой, осуществлявшейся начиная с середины 50-х годов по одним и тем же типовым проектам зданий, в рамках градостроительных проектов, разрабатывавшихся по единым строительным нормам и правилам в немногочисленных крупных всесоюзных и местных проектных организа-

циях, в архивах которых поныне сохраняются все проектные материалы. Обращение к этим материалам открывает возможности быстрой и относительно нетрудоемкой оценки объектов жилья. Для массовой оценки застройки в Ереване и в других городах республики могут быть использованы проекты детальной планировки и проекты застройки жилых кварталов и микрорайонов, выполнявшиеся в различные периоды по соответствующим нормам плотности жилого фонда и с использованием соответствующих типовых проектов. Для индивидуальной оценки могут быть использованы непосредственно типовые проекты жилых зданий, школ, детсадов, магазинов и др. Для оценки земли может применяться специально разработанное программно-методическое обеспечение, использующее те же исходные данные, что и при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки в городах в проектных организациях. Раздельная оценка обладает преимуществами также при проведении периодической переоценки недвижимости, а также при оценке таких видов недвижимости, как поврежденная недвижимость и незавершенное строительство. Раздельный подход является единственно возможным, когда требуется оценка инвестиционной стоимости недвижимости. Инвестору необходимо учитывать не только существующее положение, но и изменения ситуации, связанные с планируемыми и осуществляемыми крупномасштабными градостроительными решениями (такими, как строительство новых участков и новых линий метрополитена, общегородских транспортных магистралей, мостов и путепроводов, крупных объектов общегородского и локального значения и т.д.), а также с планируемыми или прогнозируемыми изменениями ближайшего окружения квартала и оцениваемого участка.

Из сказанного о раздельной оценке следует также предпочтительность раздельного налогообложения недвижимости. Но раздельная оценка, на наш взгляд, предпочтительна всегда, независимо от того, принято ли единое или раздельное налогообложение недвижимости.