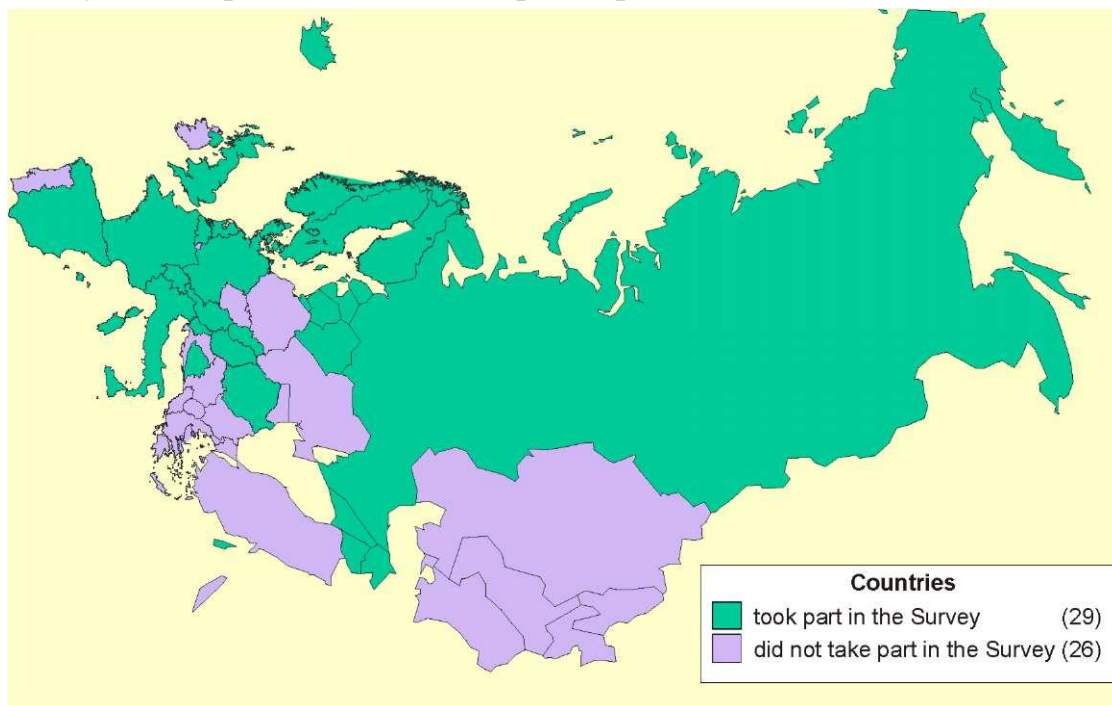


# СИСТЕМА МАССОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В ЕВРОПЕ

## Резюме ответов

В ноябре 2000 г. Исследование анкеты на суше (недвижимость) системы массовой оценки для целей налогообложения был распространен среди всех соответствующих органов власти в странах региона ЕЭК ООН.



Следующие страны ЕЭК ООН члены прислали свои ответы на вопросник по земле (недвижимость) системы массовой оценки для целей налогообложения:

- |                         |                    |                |
|-------------------------|--------------------|----------------|
| 1. Армения              | 11. Франция        | 21. Норвегия   |
| 2. Австрия              | 12. Грузия         | 22. Румыния    |
| 3. Азербайджан          | 13. Германия       | 23. Россия     |
| 4. Беларусь             | 14. Венгрия        | 24. Словакия   |
| 5. Бельгия              | 15. Исландия       | 25. Словения   |
| 6. Босния и Герцеговина | 16. Италия         | 26. Испания    |
| 7. Кипр                 | 17. Латвия         | 27. Швеция     |
| 8. Дания                | 18. Литва          | 28. Швейцария  |
| 9. Эстония              | 19. Мальта         | 29. Нидерланды |
| 10. Финляндия           | 20. Великобритания |                |

Остается надеяться, что информация из следующих стран ЕЭК ООН члена могут быть доступны, которые будут включены в следующее издание доклада:

- |              |                 |                  |
|--------------|-----------------|------------------|
| 1. Албания   | 11. Казахстан   | 21. Турция       |
| 2. Андорра   | 12. Кыргызстан  | 22. Туркменистан |
| 3. Болгария  | 13. Лихтенштейн | 23. Украина      |
| 4. Канада    | 14. Люксембург  | 24. США          |
| 5. Хорватия  | 15. Монако      | 25. Узбекистан   |
| 6. Чехия     | 16. Польша      |                  |
| 7. Македония | 17. Португалия  |                  |
| 8. Греция    | 18. Молдова     |                  |
| 9. Ирландия  | 19. Сан Марино  |                  |
| 10. Израиль  | 20. Таджикистан |                  |

### **Раздел А. Организационные и правовые аспекты массовой земли (недвижимости) система оценки для целей налогообложения**

Земельный участок (недвижимость) системы массовой оценки работает во всем мире либо как часть системы управления земельными ресурсами или как часть финансовой системы, которые используют земельный кадастр данных для целей налогообложения и иных целей.

Необходимость массовой оценки развилась, когда правительства начали применять налог на имущество, которое требуется большое количество объектов недвижимости, которые оцениваются в то же время, сохраняя при этом низкую стоимость оценки. Принято считать, что все владельцы земли (недвижимости) должны платить справедливые налоги.

Массовая оценка недвижимости определяется, как систематическая оценка групп объектов недвижимости осуществляется на определенную дату с помощью стандартных процедур и статистического анализа, в то время как отдельные оценки сосредоточены на определении стоимости отдельных объектов недвижимости. Массовая оценка осуществляется в общественных интересах.

- Большинство стран-респондентов (72%) сообщили, что имеют системы массовой оценки стоимости земли для целей налогообложения.

- 14% сообщили, что приступили к разработке системы массовой оценки для целей налогообложения. Все эти страны представляют переходную экономику.

- 14% не имеют системы массовой оценки стоимости земли для целей налогообложения. Эти страны имеют чистый налог на богатство, основанный на стоимости активов. Они также имеют другие виды налогов, которые взимаются с недвижимостью.

*(Этими странами являются Босния и Герцеговина, Венгрия, Мальта и Норвегия. Хотя они и не дали свои ответы на часть А и часть В анкеты они*

*по-прежнему включены в эти две части респондентов, которые заявили не имеют таких систем.)*

В основном распространено, что органы управления земельными ресурсами несут ответственность за массовую оценку земли (недвижимости) и поддержание соответствующих баз данных. Во многих странах, ответственность также делегируется налоговым или финансовым органам. В некоторых странах местные органы власти играют ведущую роль в оценке недвижимости. Большинство ответов также показывают, что органы управления земельными ресурсами играют ведущую роль в разработке и осуществлении массовых методик оценки.

Те же учреждения, как правило, также несут ответственность за разработку и осуществление методов и методологий массовой оценки. Массовая оценка осуществляется с помощью общественности, а также в частном секторе.

Массовая оценка земель для целей налогообложения является относительно новым явлением. Она начала развиваться в начале XX века, когда правительства начали интересоваться в применении относительно недорогих однородных, точных и справедливых подходов к оценке всех объектов недвижимости для целей налогообложения. В последующие годы массовой оценки большое влияние оказали быстрое развитие статистических моделей и компьютерных технологий.

Значительное количество ответивших стран показывает, что системы массовой оценки для целей налогообложения начали развиваться после 1990 года. Большинство из них можно охарактеризовать, как страны с переходной экономикой, где оценка недвижимости стала вопросом после введения или восстановления права частной собственности на землю.

- 45% приступила к разработке системы массовой оценки стоимости земли для целей налогообложения после 1990 года.

Определение объектов налогообложения имеет решающее значение для функционирования систем массовой оценки. Респонденты указали разное видение того, что рассматривается в своих странах в качестве объектов массовой оценки для целей налогообложения. Эти представления тесно связаны с пониманием значения терминов земли и недвижимости, которые существуют у разных народов. Хотя в некоторых странах землю понимать только как поверхность Земли, а в других странах термин земли также включает в себя улучшение, прилагающееся к нему. Большинство респондентов указали, что объектами массовой оценки являются земли и улучшения. Есть также респонденты, которые указывают незастроенные участки, как «бывшие» объектом массовой оценки, в то время как улучшение

оцениваются отдельно. Исследование также показало, в некоторых странах разные подходы к определению объектов массовой оценки в городских и сельских районах.

Большинство стран регулирует массовую оценку в рамках национальных законодательств.

Внедрение систем массовой оценки для целей налогообложения может занять годы подготовительной работы, чтобы ввести систему в эксплуатацию. Именно поэтому в некоторых странах, где оценка земли находится в стадии развития, эти виды деятельности осуществляются на основании решений органов исполнительной власти или на методиках, разработанных с определенными государственными учреждениями. Это касается стран, которые переходят от данных нормативной стоимости земли к значениям показателей, основанных на общепринятых рыночных принципах массовой оценки.

Финансирование мероприятий по массовой оценке в основном выполняются центральными органами власти. Некоторые ответы свидетельствуют о том, что финансирование массовой оценки является результатом совместных усилий центральных, региональных и местных органов власти. Несколько респондентов отметили, что массовая оценка финансируется за счет сборов или на коммерческой основе. Полученные ответы отражают, что местные власти могут действовать в качестве пользователей кадастровых данных, необходимых для создания списков налогоплательщиков. В таких случаях местные власти платят владельцам информацию за использования данными.

- 55% отвечают, что государственный бюджет является основным источником деятельности массовой оценки;

- 17%, показывают, что эта деятельность совместно финансируется за счет центрального и местных бюджетов;

- 7% отвечают, что имеют сборы как источник финансирования.

Регулярный цикл переоценки земли (недвижимости) является важным элементом системы массовой оценки. Переоценка необходима для поддержания уровня доходов, получаемых от налога на землю (недвижимость), которые могли бы быть затронуты инфляцией. Другие основания для переоценки меняют рыночную стоимость недвижимости и должны поддерживать принцип справедливости в системе налогообложения. Частота переоценки обычно определяется в национальном законодательстве. Она является общей для переоценки и происходит каждые четыре или пять лет. В последние годы в некоторых странах введены более частых переоценок. Это в основном стало возможным благодаря развитию

информационных технологий. С другой стороны, есть ряд стран, где переоценки не происходили в течение многих лет.

Индексация в рамках регулярного цикла переоценки еще один способ регулирования налогооблагаемой стоимости недвижимости. Уровень индексации относительно развитию рынка недвижимости и уровню инфляции. Ответы показывают, что число стран, которые используют индексацию лишь немного больше, чем число стран, которые не используют индексацию. Страны с годовым циклом переоценки не имеют индексационной практики.

В большинстве случаев, когда изменения, влияющие на стоимость недвижимости, являются существенными, данные из отдельных оценок используются для повышения точности массовой оценки. Данные, полученные от реальных сделок на рынке или через отдельные оценки имущества, входят в общую модель оценки, которая дает новое значение оценки земли (недвижимости).

Очень часто оценочные данные открыты для общественности. В значительном количестве ответов указано, что только лица, имеющие указанный интерес имеют доступ к базе данных оценки. Некоторые закрывают данные для общественности.

- 41% отвечают, что оценочные данные открыты для общественности
- 27% - данные частично открыты
- 14% не позволяют доступ общественности к оценке данных

Массовая оценка земли (недвижимости) для целей налогообложения является менее дорогостоящим мероприятием, чем оценки отдельных объектов недвижимости, и некоторые правительства ищут способы использовать информацию, полученную через средства массовой оценке для целей, отличных от налогообложения. Среди примеров таких видов использования являются расчет и передача налогов и гербовых сборов. В некоторых странах эта информация используется для выплаты компенсации в консолидации и процедур земельной реформы или для создания стартовой цены при приватизации земли. Данные массовой оценки могут также служить в качестве неофициального показателя рынка земли и залоговых процедур.

- 34% используют данные массовой оценки для других целей, кроме налогообложения
- 48% показывает, что массовая оценка используется только для целей налогообложения

## **Раздел Б. Методологические аспекты системы оценки земли (недвижимости)**

Массовая оценка земли (недвижимости) основывается на трех традиционных подходах: рыночная стоимость сравнения, стоимость замещения и капитализации дохода. В процессе массовой оценки сочетание всех трех подходов обычно используется для определения налогооблагаемой значения. Различные виды земли (недвижимости) могут быть предметом различных подходов к оценке в зависимости от их характеристик, правовых основ и наличия доверенных рыночных данных. Большинство респондентов указали, что используют сочетание различных подходов, которые могут быть применены к различным типам недвижимости.

Рыночная стоимость представляет собой оценочную сумму, за которую активы (денежные средства) должен быть обменены между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в рыночной сделке после надлежащего маркетинга, при которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения на дату оценки. Рыночная стоимость в сравнительном подходе включает в себя анализ данных продаж аналогичных земельных участков (недвижимости) и надлежащей корректировки полученных данных, чтобы обеспечить значение оценки для групп земельных участков (недвижимости), которые были проинформированы.

Хотя сравнение рыночной стоимости является наиболее распространенным и предпочтительным подходом, результаты, полученные из модели массовой оценки, зависят от числа рыночных сделок, которые могут быть использованы при анализе и точность исходных данных (цены продажи). Эти препятствия серьезно ограничивают потенциал для использования рыночной стоимости сравнению подход в странах, где рынки не обеспечивают достаточных данных о рынке или сделок стороны заинтересованы в сокрытии истинной цены продажи. Рыночная стоимость сравнению подход дает лучшие результаты в жилищном секторе.