



Федеральная служба государственной регистрации
кадастра и картографии (Росреестр)

ПРОЕКТ

**«Развитие системы государственного кадастрового учета
объектов недвижимости»**

Компонент

Массовая оценка и налогообложение недвижимости

***№ 50-СА-IIIА-QCBS «Разработка и тестирование системы
кадастровой (массовой) оценки недвижимости»***

Москва, октябрь 2009

Цель оказания услуг



- ***Разработка системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в Российской Федерации и ее тестирование в четырех субъектах Российской Федерации***
- ***Подготовка к введению на территории Российской Федерации новой системы имущественных налогов***

Задачи, которые должны быть решены при оказании услуг при разработке и тестировании системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости

- 1. Разработаны проекты нормативных правовых, методических и технических документов, устанавливающих и раскрывающих содержание элементов системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости**
- 2. Проведено тестирование системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости в 4 субъектах Российской Федерации, в том числе временных методических рекомендаций**
- 3. Подготовлены предложения по доработке ко второму чтению главы Налогового кодекса Российской Федерации «Налог на недвижимость»**
- 4. Проведен анализ социально-экономических последствий введения новых имущественных налогов**



График оказания услуг

Этапы оказания услуг	2007			2008									2009												
	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Разработка проектов документов																									
Тестирование системы в Кемеровской области																									
Тестирование системы в Калужской, Тверской областях и Республике Татарстан																									
Подготовка главы Налогового Кодекса																									

Разработка проектов нормативных правовых актов, методических и технических документов по кадастровой (массовой) оценке недвижимости

- ✓ *Порядок проведения кадастровой оценки недвижимости*
- ✓ *Порядок формирования сведений об объектах оценки*
- ✓ *Порядок проверки результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки*
- ✓ *Досудебный порядок урегулирования споров о результатах кадастровой оценки недвижимости*
- ✓ *Порядок утверждения результатов кадастровой оценки недвижимости*
- ✓ *Порядок внесения результатов кадастровой оценки недвижимости в кадастр недвижимости*
- ✓ *Порядок ведения Фонда данных кадастровой оценки недвижимости*
- ✓ *Требования к подготовке специалистов в области кадастровой оценки недвижимости*
- ✓ *Стандарт качества государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки недвижимости» на основе Международного стандарта качества ISO 9000 (ГОСТ-Р ИСО-9001-2001)*

Система массовой (государственной кадастровой) оценки недвижимости



Тестирование модели системы кадастровой оценки недвижимости в Кемеровской, Калужской, Тверской областях, республике Татарстан

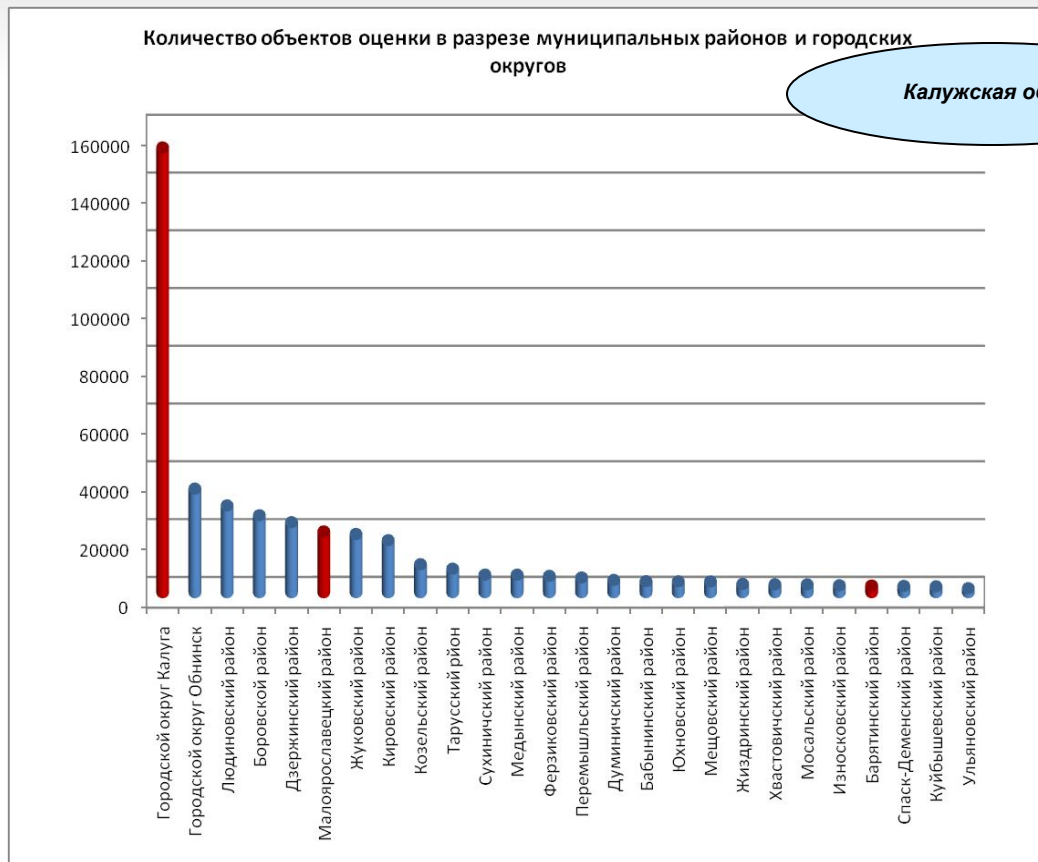
- Проведение организационных мероприятий на территории субъектов РФ
- Формирование перечня объектов оценки (объектов недвижимости жилого и нежилого фонда)
- Группировка объектов оценки
- Сбор рыночной информации
- Построение моделей расчета кадастровой стоимости для групп объектов оценки
- Расчет кадастровой стоимости объектов оценки
- Подготовка отчета о результатах кадастровой оценки объектов недвижимости
- Подготовка результатов кадастровой оценки недвижимости к внесению в кадастр недвижимости
- Проведение экономического анализа социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на территории субъекта Российской Федерации**
- Рассмотрение и согласование с органами власти субъекта Российской Федерации предложений по внесению изменений и дополнений в законодательные акты Российской Федерации и акты Правительства Российской Федерации, устанавливающие порядок исчисления и взимания налога на недвижимость

Формирование перечня объектов оценки

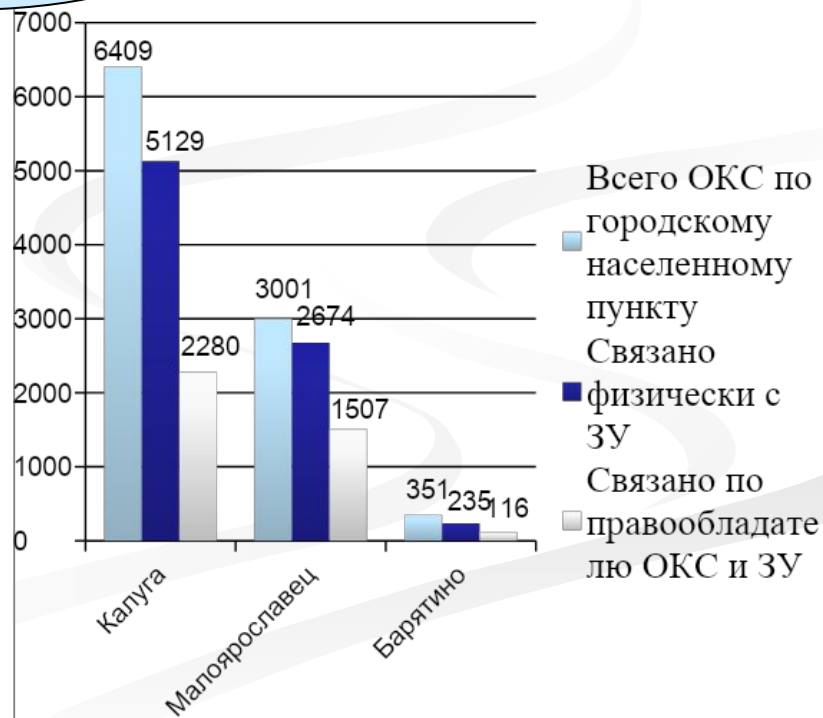


Формирование перечня объектов оценки

Субъект РФ	Количество объектов оценки
Кемеровская область	918 611
Тверская область	732 194
Калужская область	406 534
Республика Татарстан	1 995 299



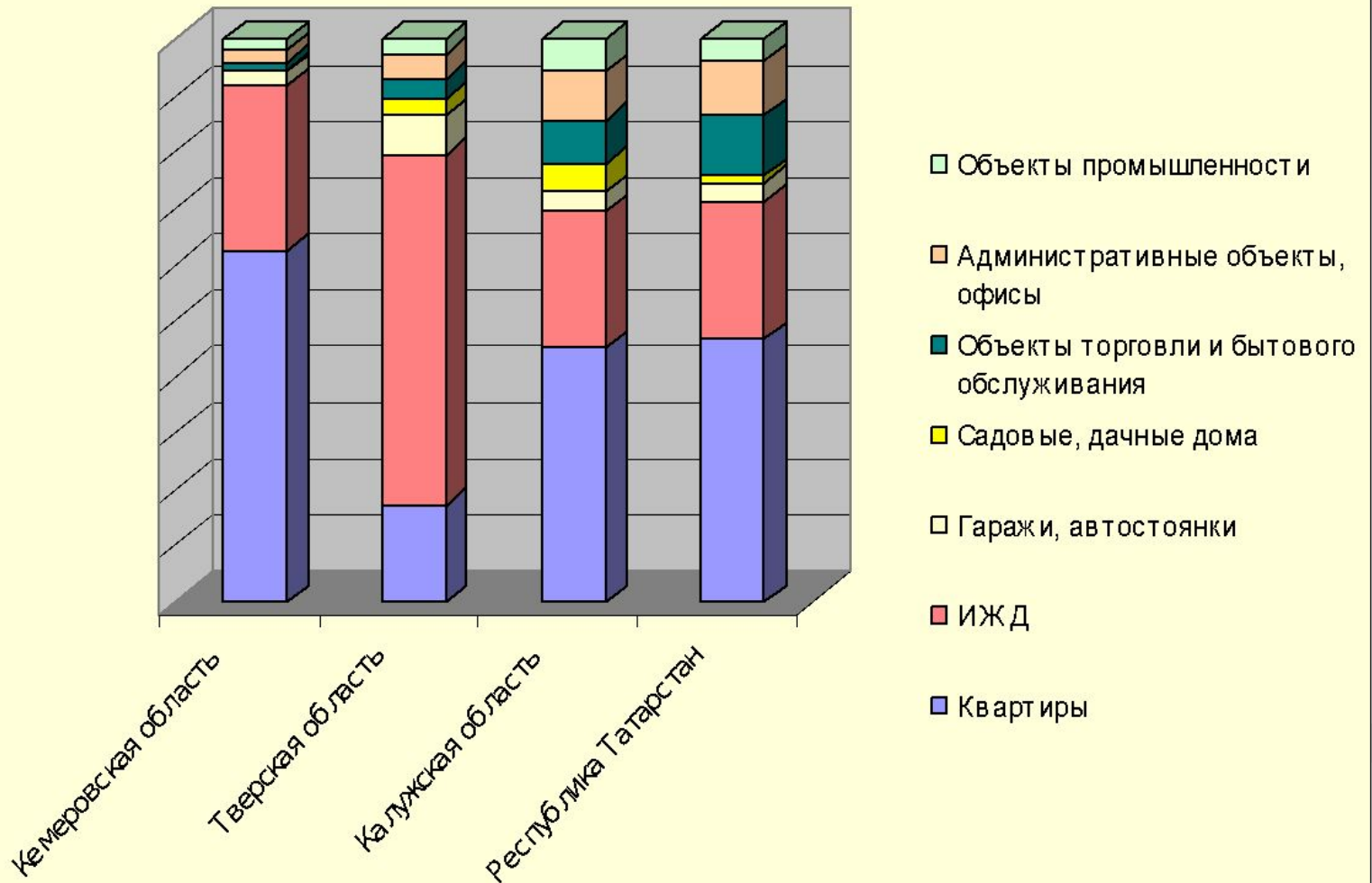
Формирование единых объектов недвижимости



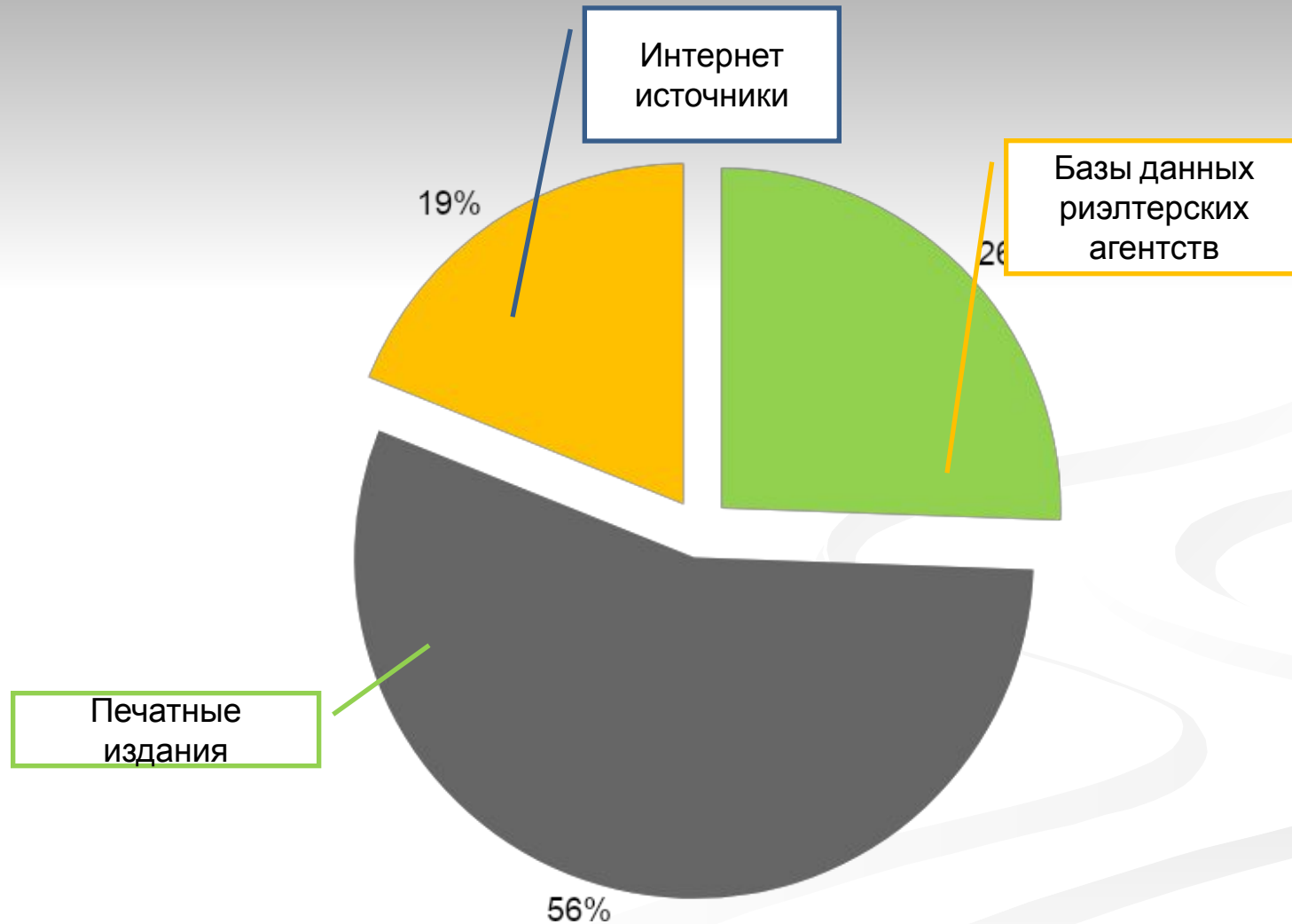
Сбор информации о рынке недвижимости

<i>Субъект РФ</i>	<i>Количество объектов - аналогов</i>						
	<i>Квартиры</i>	<i>ИЖС</i>	<i>Гаражи, автостоянки</i>	<i>Садовые, дачные дома</i>	<i>Объекты торговли и бытового обслуживания</i>	<i>Администра тивные объекты, офисы</i>	<i>Объекты промышленности</i>
Кемеровская область	23 245	11 019	918	83	523	809	719
Тверская область	1 518	5 505	614	272	329	387	221
Калужская область	1 069	570	80	124	180	204	136
Республика Татарстан	4 768	2 517	364	109	1 105	1 001	382

Сбор информации о рынке недвижимости

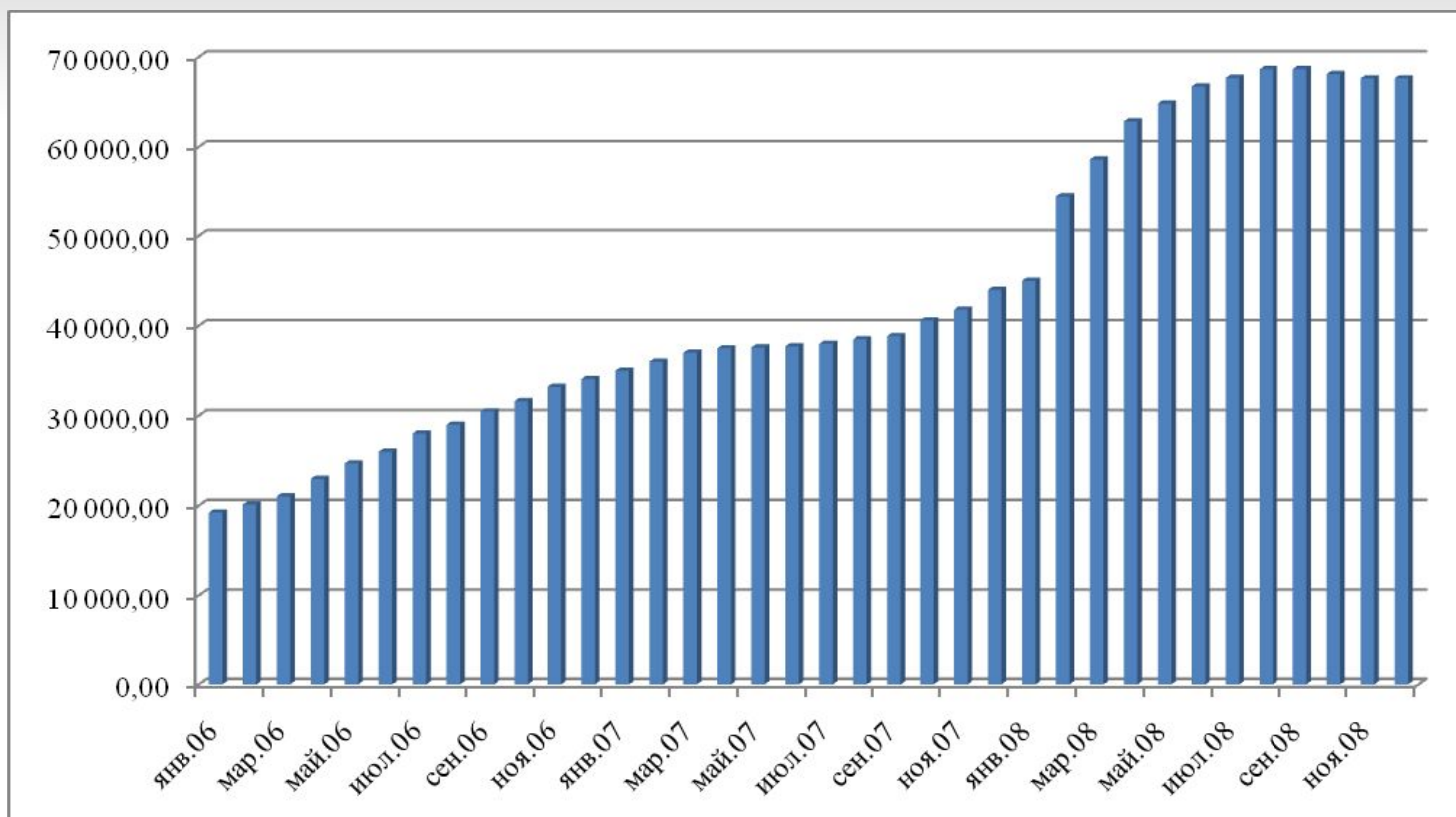


Сбор информации о рынке недвижимости



Анализ информации о рынке недвижимости

Динамика изменения средних цен предложения (в рублях) 1 кв.м. объектов многоэтажной жилой застройки в 2006-2008 годах на примере г.Тверь

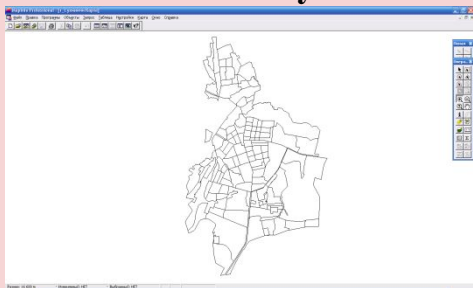


Формирование картографических материалов для целей массовой оценки объектов недвижимости на основе АЦП

Территориальные органы
Роснедвижимости
по субъекту РФ

Органы
местного самоуправления

Передача дежурных
кадастровых карт городских
населенных пунктов



Оценщик

Передача заполненных карт и форм
с факторами стоимости



№ п/п	Выявлен объект	Адрес	Категория	Площадь	Стоимость	№ И.О.	Дата оценки	Эксперт	Суд
1	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
2	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
3	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
4	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
5	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
6	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
7	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
8	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
9	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
10	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
11	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
12	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
13	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов
14	Объект недвижимости	г. Москва, м. ...	земельный участок	1000	1000000	И.И. Иванов	01.01.2010	И.И. Иванов	И.И. Иванов

Обработка факторов
стоимости
с исходных графических
материалов
в бумажном виде и форм
с семантическими
сведениями

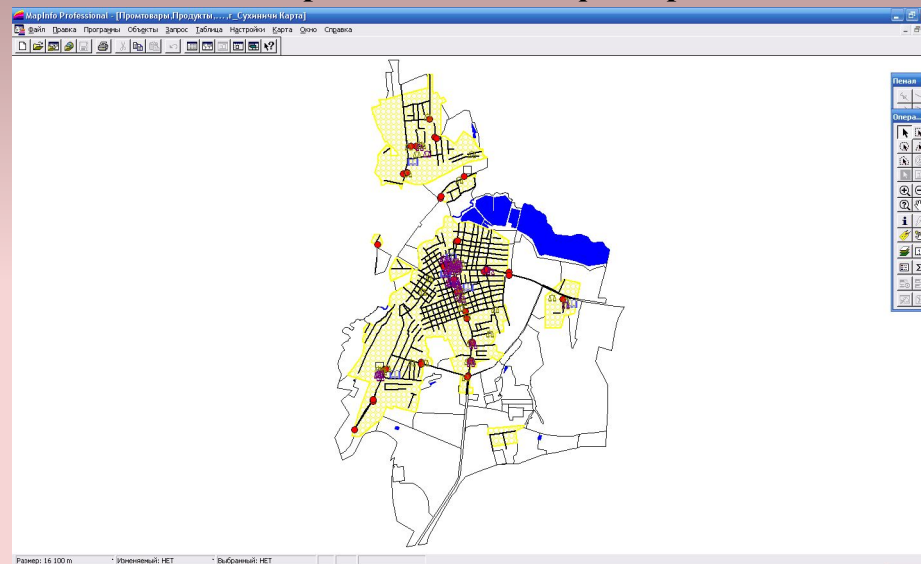
Формирование картографических материалов для целей массовой оценки объектов недвижимости на основе АЦП

Оценщик

Обработка факторов

стоимости
с исходных графических
материалов
в бумажном виде и форм
с семантическими
сведениями

Пример цифровой тематической карты, содержащей сведения о кадастровом делении и факторах стоимости:



Создание единой цифровой тематической карты по каждому городскому населенному пункту субъекта РФ, содержащей сведения о кадастровом делении и факторах стоимости

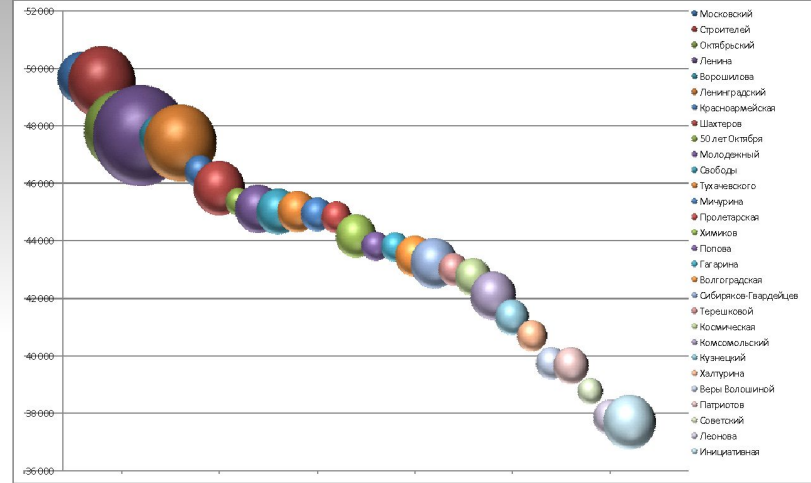
Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости Кемеровской области. Анализ полученных результатов

✓ Анализ равномерности

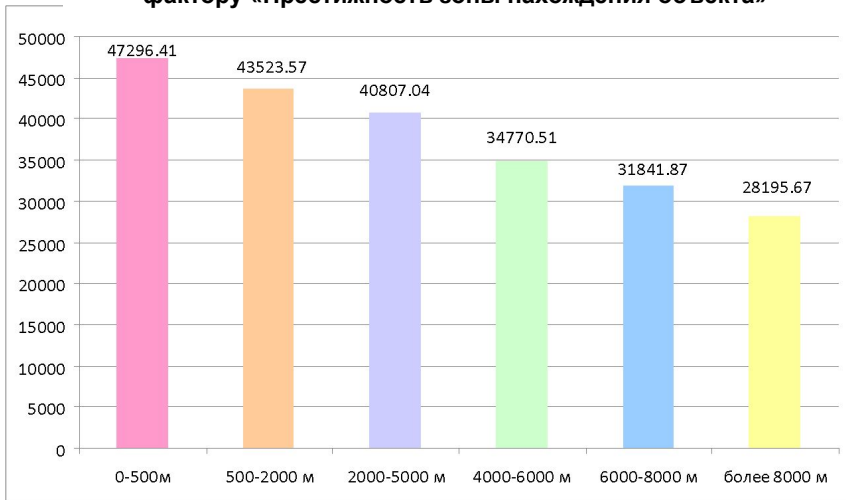
✓ Анализ достоверности

✓ Анализ согласованности

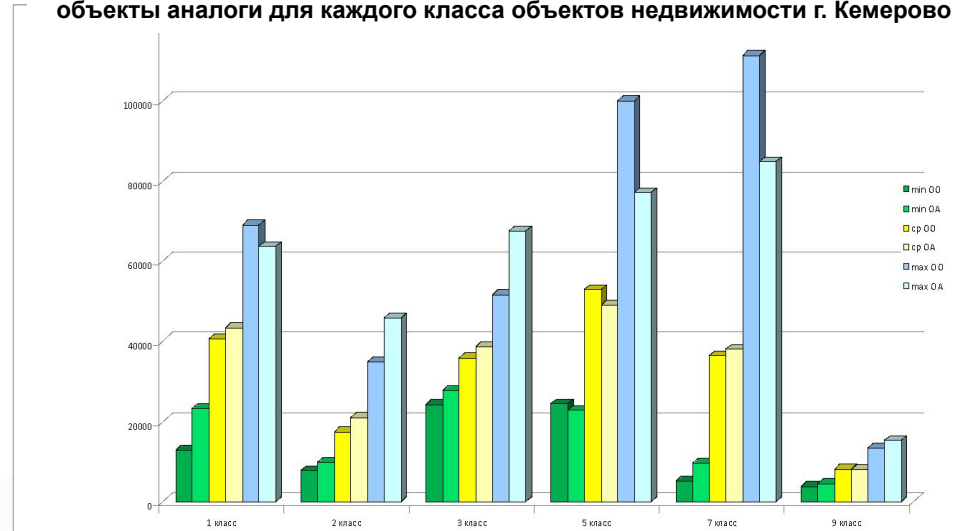
Средний удельный показатель кадастровой стоимости квартир в г. Кемерово в разрезе основных улиц города



Гистограмма распределения средних значений удельного показателя рыночной стоимости квартир в г. Кемерово по фактору «Престижность зоны нахождения объекта»

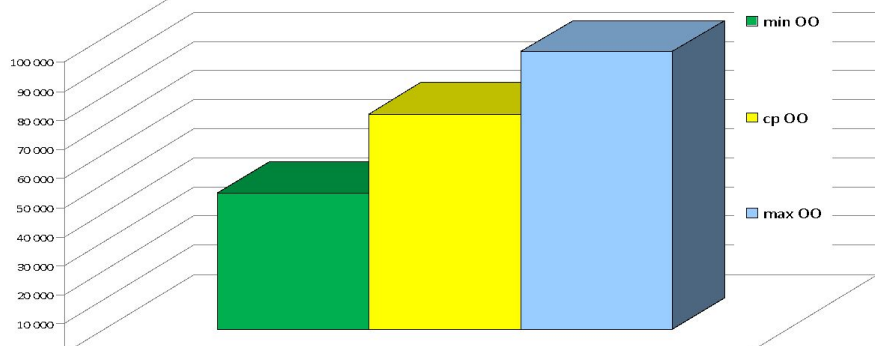
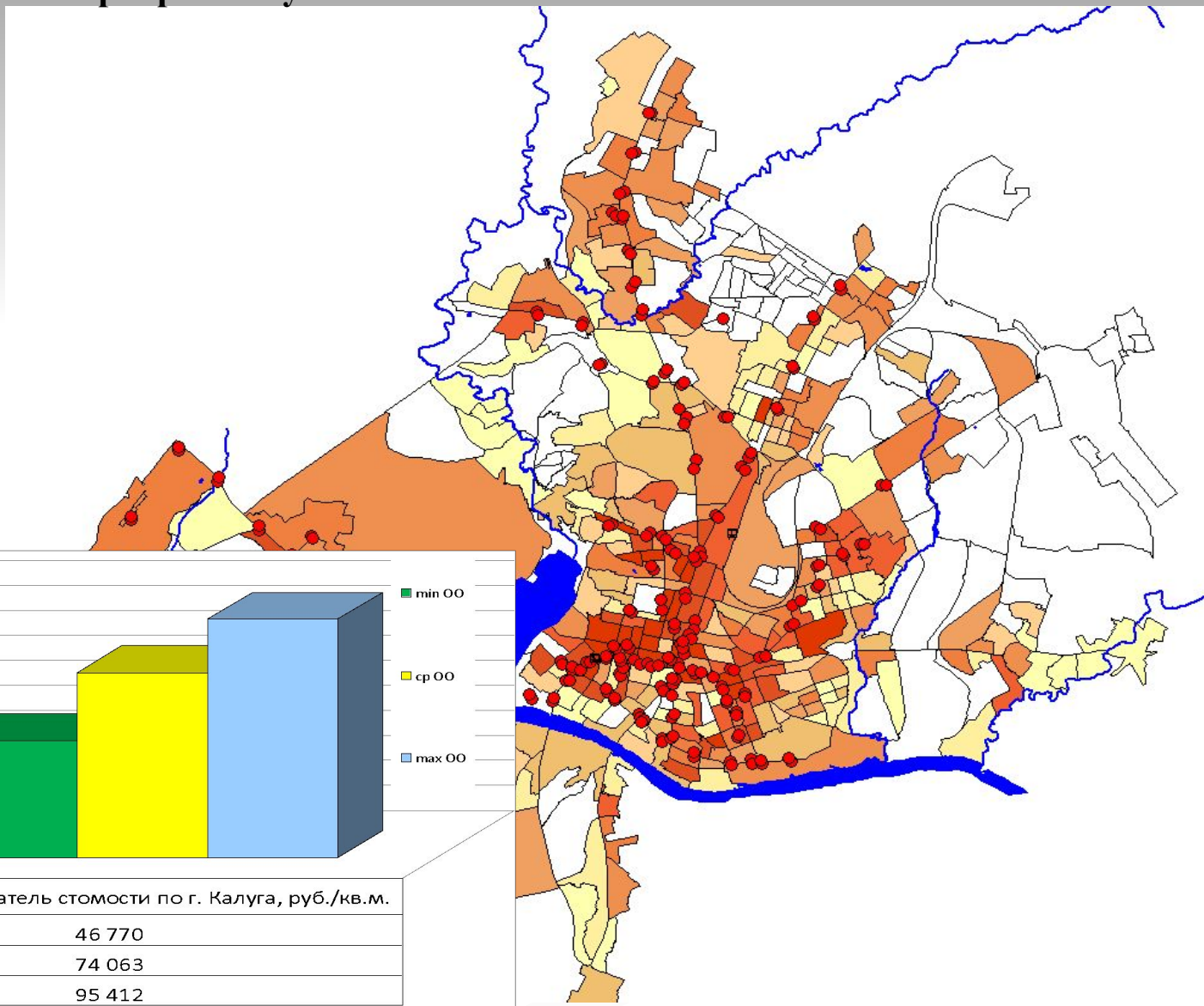


Сравнение полученных результатов по объектам оценки и исходных цен на объекты аналоги для каждого класса объектов недвижимости г. Кемерово



Анализ результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости

Результат оценки квартир г. Калуга



Удельный показатель стоимости по г. Калуга, руб./кв.м.

min OO	46 770
cp OO	74 063
max OO	95 412

*Сравнение средней стоимости **1 кв.м.** объектов оценки и объектов-аналогов на примере квартир по состоянию на **01.01.2008г.***

Административный центр субъекта РФ	Средняя рыночная стоимость 1 кв.м.	Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.
г.Тверь	45 111	43 753
г.Кемерово	43 014	44 121
г.Казань	41 264	36 875
г.Калуга	75 031	75 152

Анализ социально-экономических последствий введения налога на недвижимость на территории Калужской области

<i>Муниципальный район (городской округ)</i>	<i>Кадастровая стоимость объектов жилого фонда в результате ГКОН, тыс. руб.</i>	<i>Сумма земельного налога по данным налоговой службы, тыс.руб.</i>	<i>Сумма налога на имущество физических лиц по данным налоговой службы, тыс.руб.</i>	<i>Сопоставимая ставка налога на недвижимость, %</i>
<i>Бабынинский район</i>	<i>8 310 687</i>	<i>1 333</i>	<i>500</i>	<i>0.022%</i>
<i>Думиничский район</i>	<i>3 597 760</i>	<i>310</i>	<i>803</i>	<i>0.031%</i>
<i>Жиздринский район</i>	<i>2 732 185</i>	<i>238</i>	<i>369</i>	<i>0.022%</i>
<i>Износковский район</i>	<i>2 181 370</i>	<i>310</i>	<i>348</i>	<i>0.030%</i>
<i>Куйбышевский район</i>	<i>1 560 792</i>	<i>226</i>	<i>238</i>	<i>0.030%</i>
<i>Спасск-Деменский район</i>	<i>1 542 219</i>	<i>229</i>	<i>191</i>	<i>0.027%</i>
<i>Тарусский район</i>	<i>17 426 168</i>	<i>1 437</i>	<i>1 879</i>	<i>0.019%</i>
<i>Среднее значение</i>				<i>0.026%</i>

- **Анализ проведен для объектов недвижимости жилого фонда**
- **Анализ проведен для тех муниципальных районов, по которым была предоставлена информация**
- **Сопоставимая ставка налога на недвижимость по муниципальным районам изменяется от 0,02% до 0,03%**
- **Средняя сопоставимая налоговая ставка составляет 0,026%**

Проблемы исходных данных, выявленные по результатам проекта

1. Проблемы перечня объектов оценки

- ✓ В перечне объектов оценки содержится небольшое количество нежилых объектов капитального строительства.
- ✓ Отсутствие у части объектов капитального строительства обязательных физических характеристик, таких как: общая площадь, материал стен, год строительства.
- ✓ Отсутствие у части объектов капитального строительства адресной привязки.
- ✓ Описание части объектов капитального строительства не позволяет отнести объекты ни к одному из классов объектов оценки.
- ✓ Отсутствие кадастрового номера объекта капитального строительства.

2. Проблемы АЦП

- ✓ АЦП содержат не все улицы городских населенных пунктов.
- ✓ На слое «Здания» АЦП не все объекты имеют семантическую информацию.
- ✓ На АЦП не содержатся садоводческие, дачные объединения и гаражные кооперативы для привязки объектов оценки к АЦП.

3. Проблемы рыночной информации

- ✓ В собранной рыночной информации (далее – объекты-аналоги) не присутствует информация о сделках, зарегистрированных в Росрегистрации. В основном объекты-аналоги были получены из бумажных и электронных СМИ.
- ✓ Собранная рыночная информация не охватывает всю территорию Калужской области и все классы объектов недвижимости
- ✓ Отсутствие в описании объекта-аналога физических характеристик и четких адресных ориентиров.

Основные результаты оказания услуг при разработке и тестировании системы кадастровой (массовой) оценки недвижимости

- ✓ ***Разработан проект федерального закона, проекты методических и нормативно-технических документов по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости, а также стандарта качества государственной услуги***
- ✓ ***Проведен детальный анализ состояния государственного земельного кадастра, результатов работ по формированию ЕГРОКС, результатов работ по созданию АЦП***
- ✓ ***Произведен расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости жилого и нежилого фонда во всех городах Кемеровской, Тверской, Калужской областей, республики Татарстан***
- ✓ ***Разработана технология определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в условиях отсутствия сведений об объектах недвижимости***
- ✓ ***Проведены тестирование и доработка СПО «Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости» в части реализации привязки объектов оценки и объектов аналогов к графикам (АЦП) для расчета значений факторов стоимости, а также реализации технологии определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в условиях отсутствия сведений об объектах недвижимости***
- ✓ ***Разработаны требования к информационному обеспечению массовой оценки объектов недвижимости***
- ✓ ***Сформирован перечень работ по массовой оценке объектов недвижимости в условиях отсутствия сведений об объектах недвижимости, выполнена оценка трудоемкости указанных работ для субъекта Российской Федерации***
- ✓ ***Проведено рассмотрение и согласование с органами власти субъекта Российской Федерации результатов кадастровой оценки недвижимости***
- ✓ ***Разработаны предложения по внесению изменений и дополнений в законодательные акты Российской Федерации и акты Правительства Российской Федерации, устанавливающие порядок исчисления и взимания налога на недвижимость***

*Проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую
Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие
законодательные акты Российской Федерации»*

*Глава 32 Налогового кодекса Российской Федерации
«Налог на недвижимость»*

Объект налогообложения налогом на недвижимость

- 1) здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения*
- 2) земельные участки, занятые и незанятые зданиями, строениями, сооружениями*

Не признаются объектом налогообложения:

- 1) земельные участки, изъятые из оборота в соответствии с законодательством Российской Федерации*
- 2) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, которые заняты особо ценными объектами культурного наследия народов Российской Федерации, объектами, включенными в Список всемирного наследия, историко-культурными заповедниками, объектами археологического наследия*
- 3) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, предоставленные для обеспечения обороны, безопасности и таможенных нужд;*
- 4) земельные участки из состава земель лесного фонда*
- 5) земельные участки, ограниченные в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации, занятые находящимися в государственной собственности водными объектами в составе водного фонда*

Налогоплательщики налога на недвижимость

- *физические лица, обладающие зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями на праве собственности*
- *физические лица, обладающие земельными участками, занятыми и незанятыми зданиями, строениями, сооружениями, на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения*

Налоговая база налога на недвижимость

*кадастровая стоимость недвижимого имущества,
признаваемого объектом налогообложения*

кадастровая стоимость определяется:

- *по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом*
- *в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности*

Налоговые вычеты по налогу на недвижимость



Налоговые вычеты применяются в отношении жилых помещений, в которых налогоплательщики зарегистрированы по месту жительства

Стандартный налоговый вычет по налогу на недвижимость

- в размере средней в муниципальном образовании кадастровой стоимости нормы предоставления площади жилого помещения по договору социального найма
- в размере средней в муниципальном образовании кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади жилых помещений следующим категориям налогоплательщиков:

- 1) Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы;
- 2) инвалидам I и II группы инвалидности;
- 3) инвалидам с детства;
- 4) ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, а также ветеранам и инвалидам боевых действий;
- 5) лицам, имеющим право на получение социальной поддержки в соответствии с Законом Российской Федерации "О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС" от 15 мая 1991 года N 1244-1, в соответствии с Федеральным законом от 26 ноября 1998 года N 175-ФЗ "О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча" и в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года N 2-ФЗ "О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне";
- 6) лицам, принимавшим в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах;
- 7) лицам, получившим или перенесшим лучевую болезнь или ставшим инвалидами в результате испытаний, учений и иных работ, связанных с любыми видами ядерных установок, включая ядерное оружие и космическую технику;
- 8) членам семей военнослужащих, потерявших кормильца;
- 9) родителям и супругам военнослужащих и государственных служащих, погибших при исполнении служебных обязанностей;
- 10) гражданам, уволенным с военной службы или призывавшимся на военные сборы, выполнявшим интернациональный долг в Афганистане и других странах, в которых велись боевые действия;
- 11) пенсионерам, получающим пенсии, назначаемые в порядке, установленном пенсионным законодательством Российской Федерации.

Социальный налоговый вычет по налогу на недвижимость

предоставляется налогоплательщику на каждое лицо, совместно проживающее с ним в жилом помещении и не являющееся налогоплательщиком в отношении данного жилого помещения

в размерах:

- *средней в муниципальном образовании кадастровой стоимости 5 квадратных метров общей площади жилых помещений на каждое лицо*
- *средней в муниципальном образовании кадастровой стоимости 50 квадратных метров общей площади жилых помещений на каждое лицо, отнесенное к категориям налогоплательщиков, имеющих право на аналогичный стандартный налоговый вычет*

Налоговая ставка по налогу на недвижимость

1 % от налоговой базы в отношении зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений;

0,3 % от налоговой базы в отношении земельных участков:

- **отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;**
- **занятых жилищным фондом или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;**
- **приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;**

1,5 % от налоговой базы в отношении прочих земельных участков.

*Проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую
Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие
законодательные акты Российской Федерации»*

*Настоящий закон вступает в силу с
1 января 2013 года*

