

УДК 332.27

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ**

И. А. Долгих, магистр гр. ГКм-151, 1 курс  
Научный руководитель: А.Н. Соловицкий, к.т.н., доцент  
Кузбасский государственный технический университет имени Т.Ф.  
Горбачева, г. Кемерово

Проблемы налогообложения традиционно относятся к числу наиболее острых дискуссионных тем, находящихся в центре внимания государства и общества. Именно поэтому налог на недвижимое имущество – один из основных исторически сложившихся налогов во всех развитых странах мира.

Существующая в России система имущественного налогообложения, включающая в себя налог на имущество организаций и налог на имущество физических лиц, не отвечает подобному принципу и в большей степени служит фискальным целям, нежели задачам общеэкономического характера. Оценка объектов недвижимости по рыночной стоимости является одним из существенных аспектов налоговой реформы. Для ее определения необходимо разработать порядок, нормы и правила проведения оценки недвижимости в целях налогообложения. Согласно Земельному и Налоговому кодексам, налоговой базой для начисления земельного налога в Российской Федерации является кадастровая стоимость земельных участков, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе государственной кадастровой оценки [1, 2, 3]. Соответственно, для налогообложения будет проводиться государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (далее – ГКООН). Совершенствование системы налогообложения недвижимости и развитие государственной кадастровой оценки объектов недвижимости приобретают особую актуальность и определяют выбор темы исследований. Их целью является совершенствование методики ГКООН.

Совершенствование методики ГКООН основано на анализе и экспериментальных исследованиях применения традиционных подходов к оценке:

- затратного - совокупности методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа, результат оценки исследуемого объекта 159999,9 рублей;
- сравнительного - совокупности методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними, результат оценки исследуемого объекта – 156319,92 рублей.

• доходного - совокупности методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки, результат оценки исследуемого объекта - 68609,93рублей.

Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта оценки определялись по следующим критериям[2]:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ.

3. Способность параметров, используемых подходов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие, как местоположение, размер, потенциальная доходность.

Выбор вероятнейшего значения проводился путем присвоения каждому подходу весовых коэффициентов – рангов достоверности. На сегодняшний день в теории оценки нет общепринятых методов выбора весовых коэффициентов [1, 2, 3]. Одной из разработок в этой области является «квалиметрический» метод расчета весовых коэффициентов. Алгоритм согласования результатов оценки объекта выглядит следующим образом:

1. Анализ надежности вычислений стоимостей (С), проведенных с помощью 3-х подходов: затратного, сравнительного и доходного ( $C_{зп}$ ,  $C_{сп}$ ,  $C_{дп}$ ) с учетом:

а) надежности исходной информации, использовавшейся при проведении расчетов каждым методом;

б) количества и характера допущений (явных и неявных), которые могут оказаться несуществующими в реальности (например, при прогнозировании будущих доходов или будущих затрат; при определении ставки дисконта методом суммирования и т.д.).

2. Выбор того подхода, при применении которого надежность определения рыночной стоимости представляется наиболее высокой (но не всегда, а только в данной конкретной ситуации оценивания).

3. Присвоение этому подходу ранга  $R = 100 \%$ .

4. Сравнение надежности оставшегося подхода с надежностью того подхода, который получил ранг  $R = 100\%$ , определить его ранг в  $\%$ .

5. Нормирование назначенных рангов и перевод их таким образом в коэффициенты весомости:

$$G_i = \frac{R_i}{\sum R_i} \quad . \quad (1)$$

6. Проведение математического согласования примененных подходов:

$$PC = C_{зп} \cdot G_3 + C_{сп} \cdot G_C + C_{дп} \cdot G_d \quad . \quad (2)$$

Согласно этой методике определены следующие весовые коэффициенты стоимостным величинам, полученным различными подходами:

- - затратный –80%.
- - сравнительный – 100%,
- - доходный –50%.

Таким образом, кадастровая стоимость составит с НДС 133869,4 рублей,

в том числе:

- стоимость здания общей площадью 76,6 м<sup>2</sup> без учета стоимости земельного участка 99613,4 рублей;
- кадастровая стоимость земельного участка - 34256 рублей.

Исходя из выполненной оценки, суммарная стоимость которой равна 133869,4 руб. (до 300 тысяч рублей) налоговая ставка принимается в размере 0,1 %. Таким образом, налог на имущество будет равен 133869,4 руб.\*1\*0,1=13386,94 руб./год, а налог на землю: 34256\*1\*0,1=3425,5 руб./год.

На основе результатов исследований сделаны следующие выводы.

1. Установлено, что налоговая база по земельному налогу определяется на основании кадастровой стоимости объекта недвижимости.
2. Проведена оценка недвижимости тремя подходами, и рассчитан земельный налог для объекта оценки.

#### **Список литературы:**

1. Варламов, А. А. Основы кадастра недвижимости: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры» / А. А. Варламов, С. А. Гальченко; – М.: Академия, 2014. – 224 с.
2. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка недвижимости [Электронный ресурс]. – Москва: Маросейко, 2010. – 35 с. <http://www.bibloclub.ru/book/96128/> – Загл. с экрана.
3. Соловицкий, А.Н. Основы кадастра недвижимости [Электронный ресурс] : электронное учебное пособие для студентов направления подготовки бакалавров «Землеустройство и кадастры» / ФГБОУ ВПО «Кузбас. гос. техн. ун-т им. Т. Ф. Горбачева», Каф. маркшейд. дела, кадастра и геодезии; Кемерово, 2015 – 202 с. – Режим доступа: <http://library.kuzstu.ru/meto.php?n=90311&type=utchposob:common> – Загл. с экрана.

VIII Всероссийская научно-практическая конференция  
молодых ученых с международным участием  
«Россия молодая»