



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**



## *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

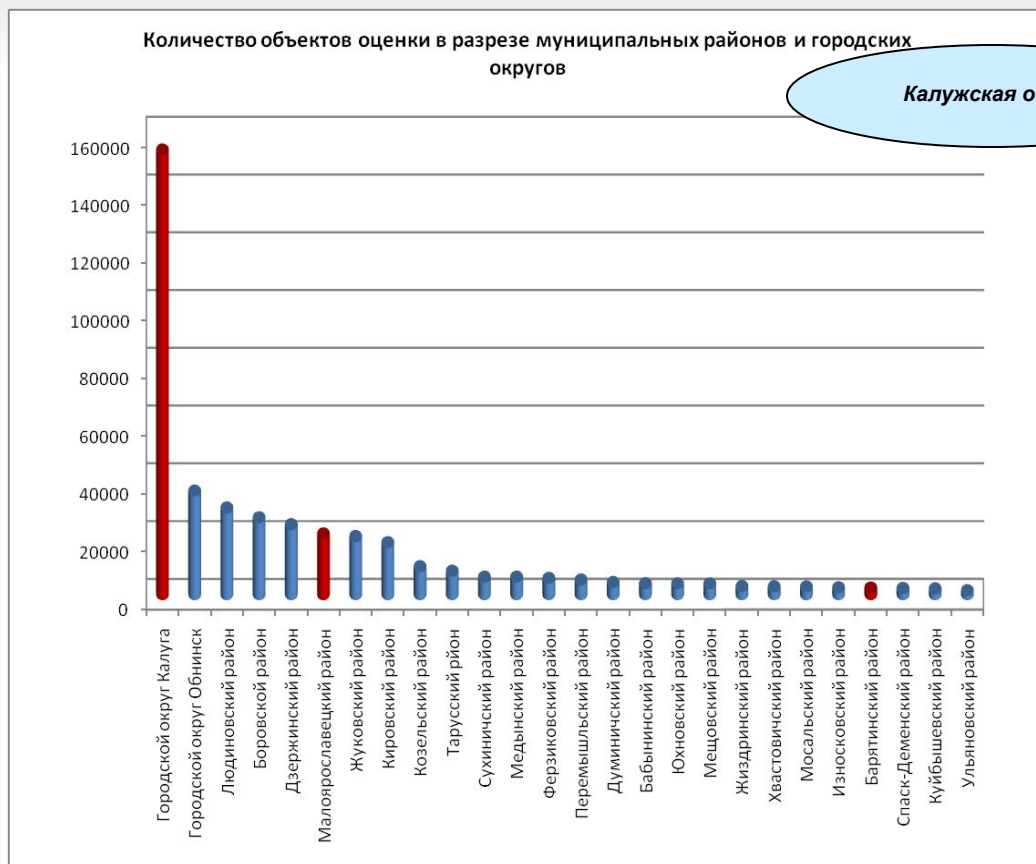
## Формирование перечня объектов оценки



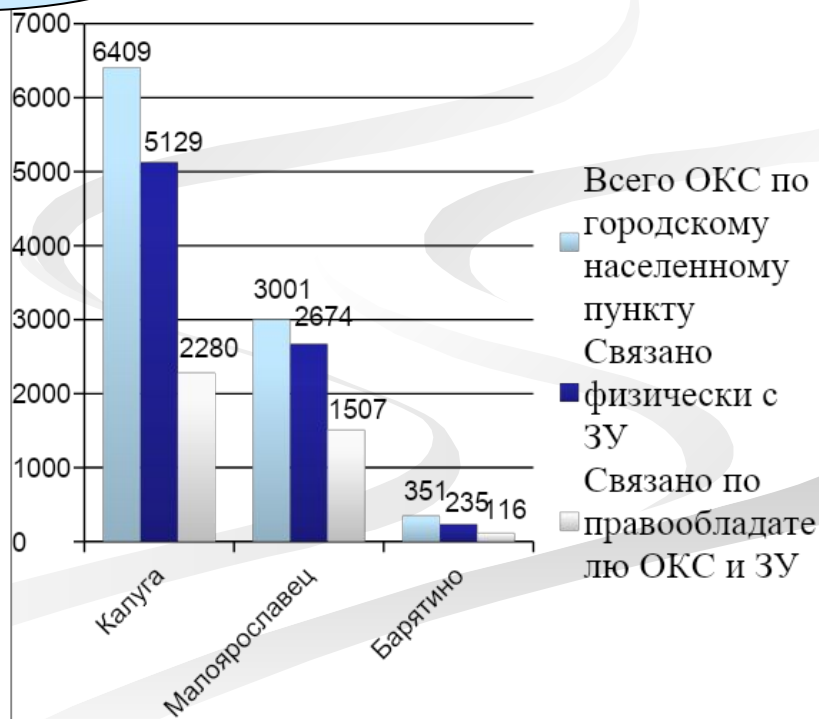


# Формирование перечня объектов оценки

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



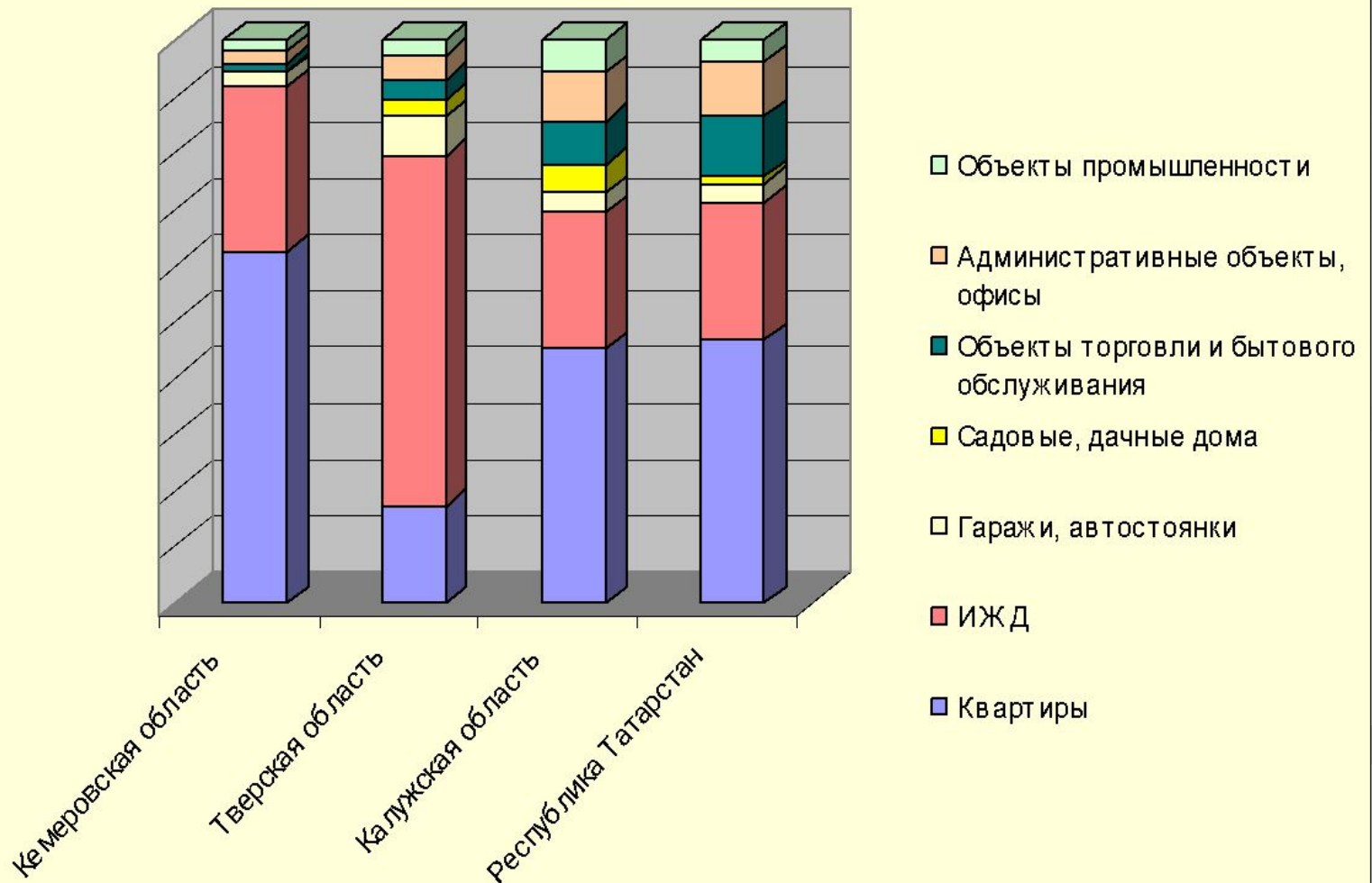
## Формирование единых объектов недвижимости



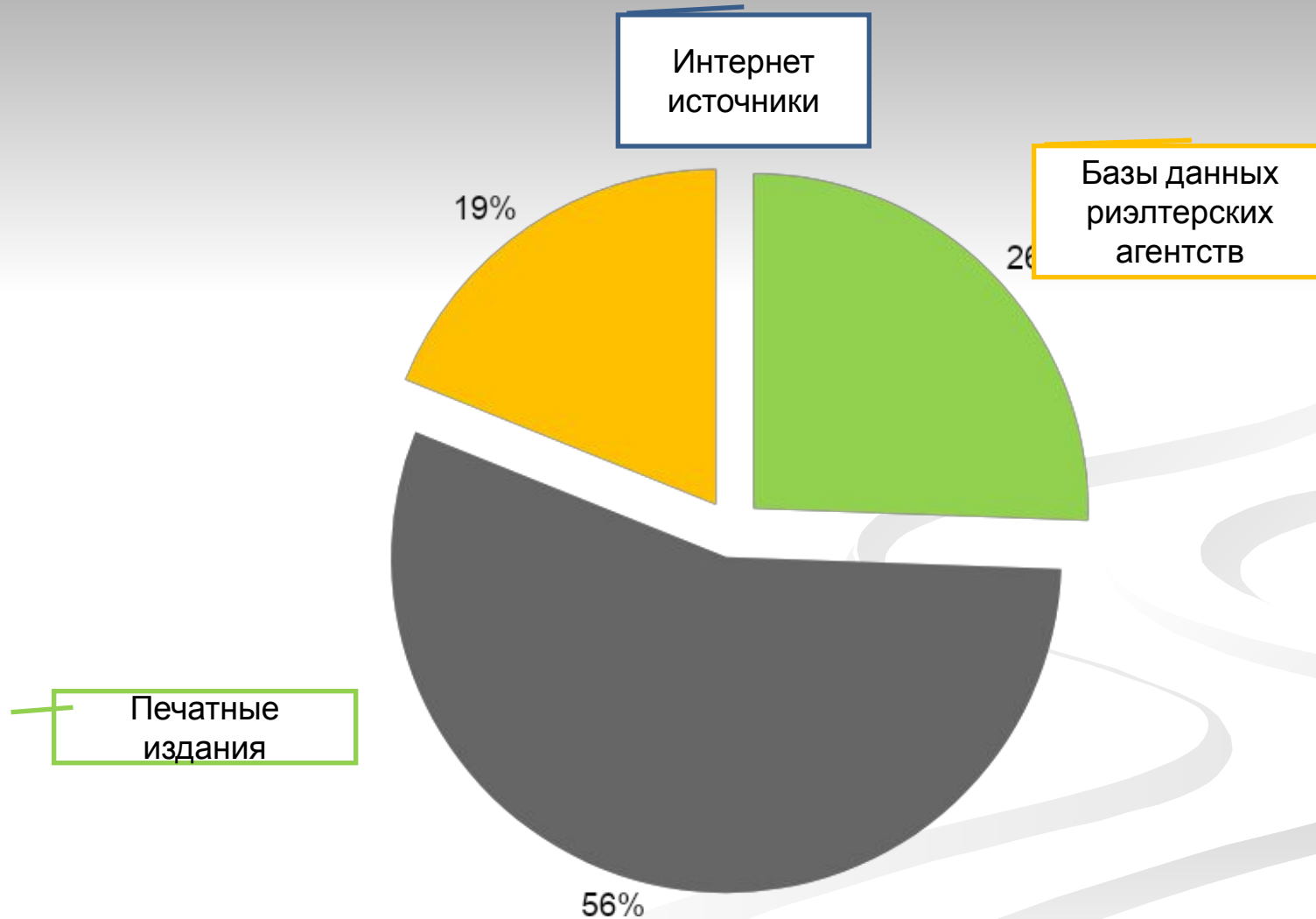
## *Сбор информации о рынке недвижимости*

<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>
<b>Кемеровская область</b>	<b>23 245</b>	<b>11 019</b>	<b>918</b>	<b>83</b>	<b>523</b>	<b>809</b>	<b>719</b>
<b>Тверская область</b>	<b>1 518</b>	<b>5 505</b>	<b>614</b>	<b>272</b>	<b>329</b>	<b>387</b>	<b>221</b>
<b>Калужская область</b>	<b>1 069</b>	<b>570</b>	<b>80</b>	<b>124</b>	<b>180</b>	<b>204</b>	<b>136</b>
<b>Республика Татарстан</b>	<b>4 768</b>	<b>2 517</b>	<b>364</b>	<b>109</b>	<b>1 105</b>	<b>1 001</b>	<b>382</b>

## Сбор информации о рынке недвижимости

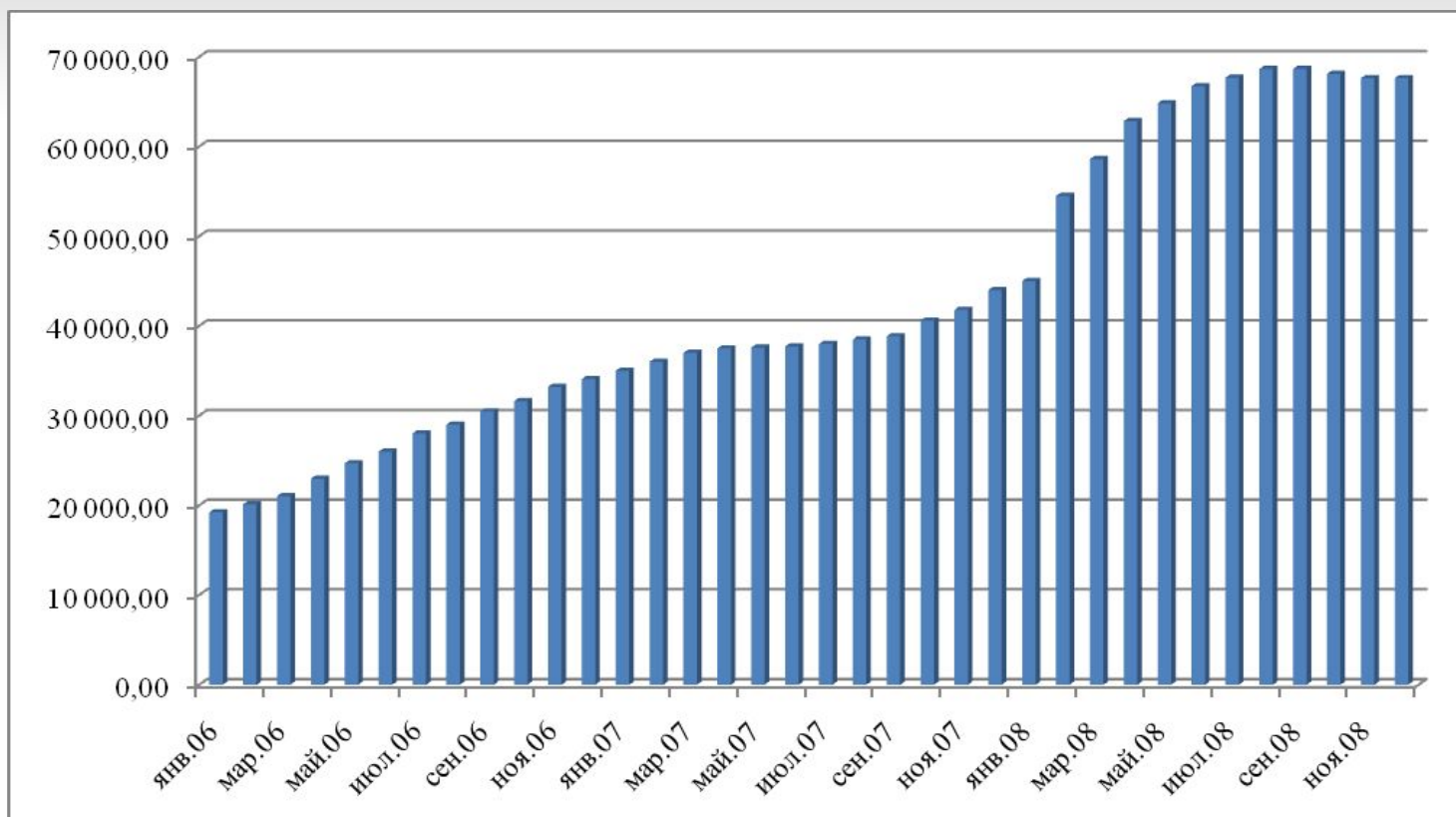


## *Сбор информации о рынке недвижимости*



## *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**

**Передача заполненных карт и форм  
с факторами стоимости**

**Оценщик**

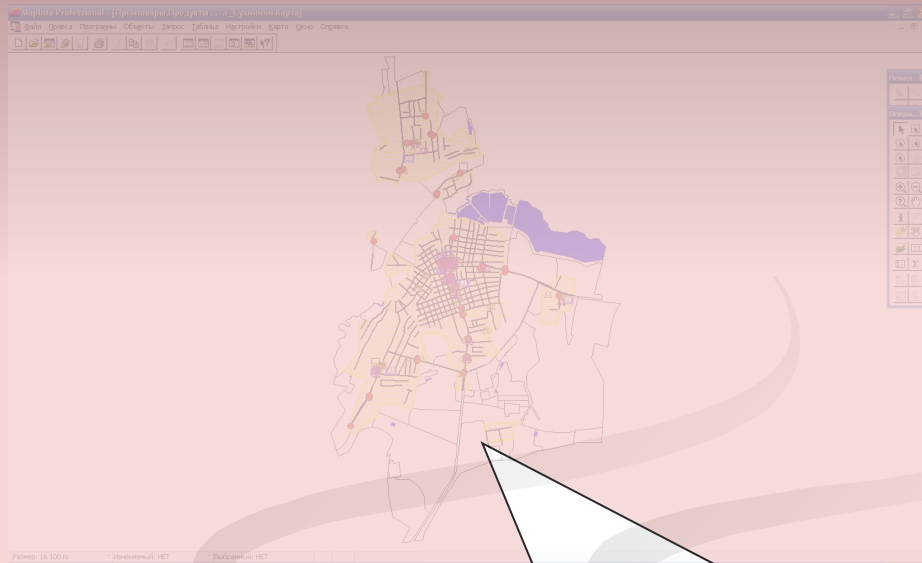
**Обработка факторов  
стоимости  
с исходных графических  
материалов  
в бумажном виде и форм  
с семантическими  
сведениями**

# 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**

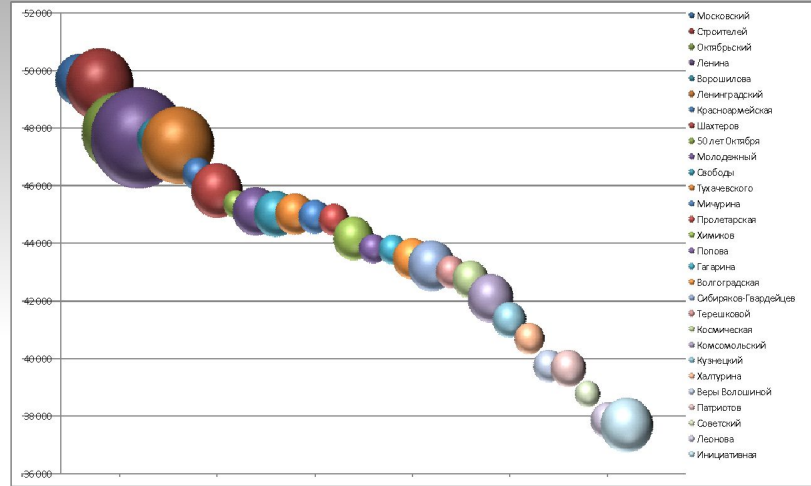
# Расчет кадастровой стоимости объектов недвижимости Кемеровской области. Анализ полученных результатов

✓ Анализ равномерности

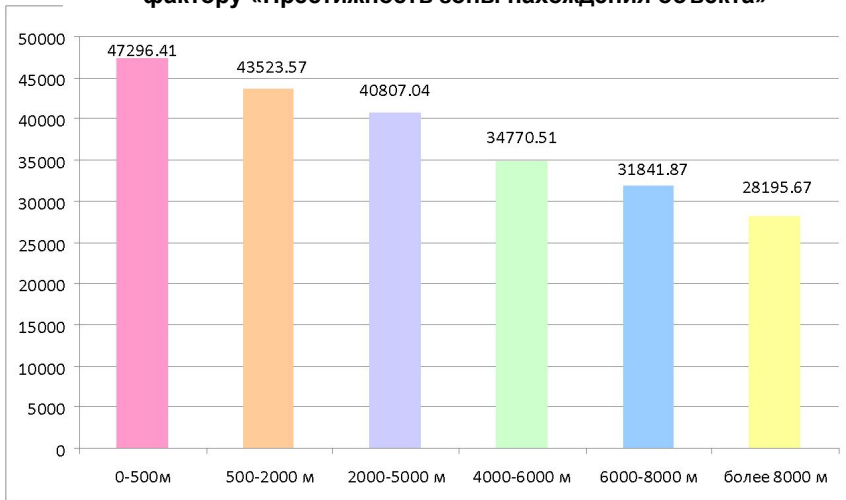
✓ Анализ достоверности

✓ Анализ согласованности

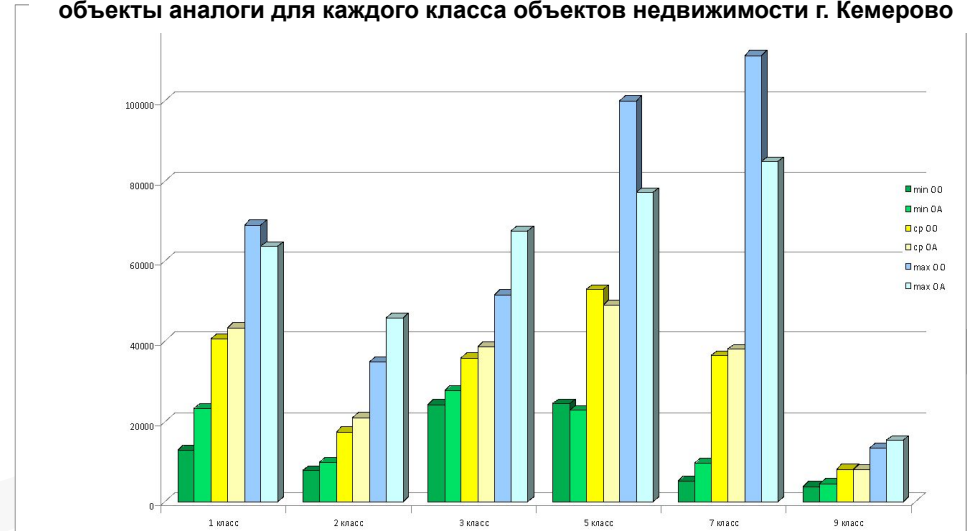
Средний удельный показатель кадастровой стоимости квартир в г. Кемерово в разрезе основных улиц города



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



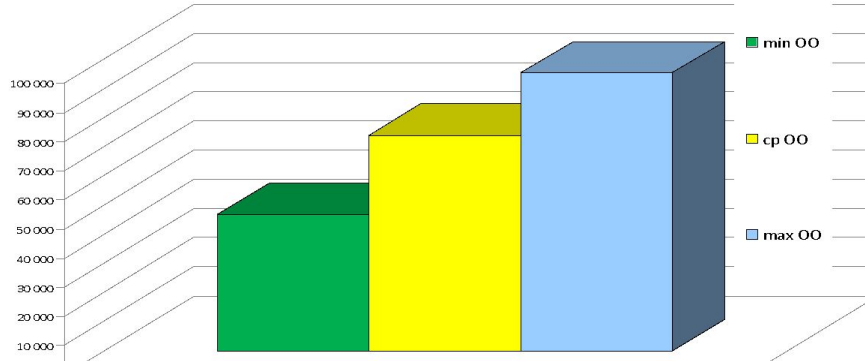
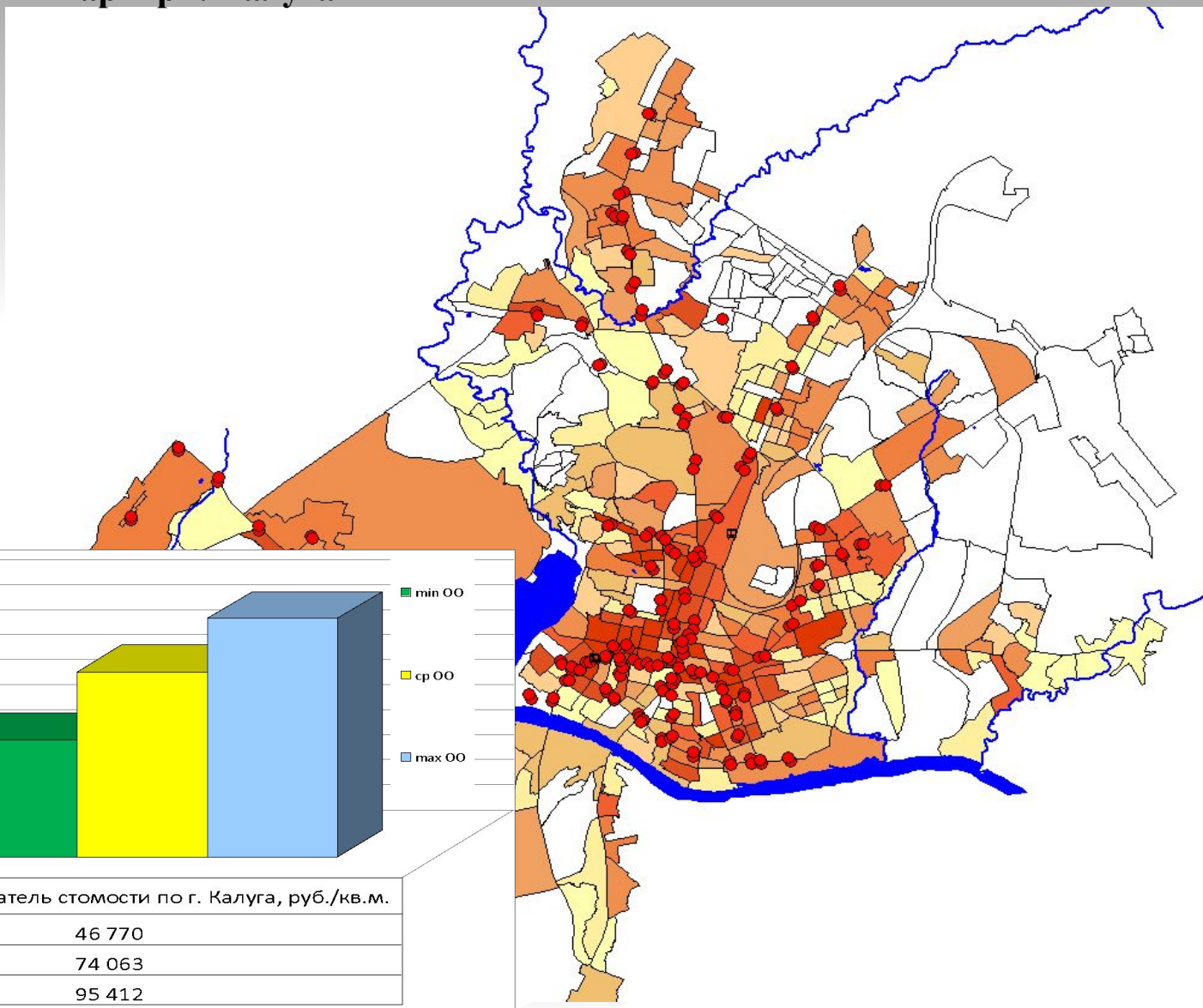
Сравнение полученных результатов по объектам оценки и исходных цен на объекты аналоги для каждого класса объектов недвижимости г. Кемерово





# 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.***

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

## *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*

The background of the lower half of the page features several thick, light gray wavy lines that flow from the right side towards the left, creating a sense of movement and depth.