

Погрешность — в массу. Налог — в кассу

Получаемые показатели кадастровой стоимости лишь в 10% случаев соответствуют рыночным — обозначают проблему специалисты Поволжского Центра Развития, выполняющие сейчас оценку объектов недвижимости в Самарской области по субподряду от ФКЦ «Земля». Напомним, что именно кадастровая стоимость, заменив собой инвентаризационную от органов БТИ, станет налогооблагаемой базой для исчисления единого налога на недвижимость, который будет введен с 2013 года. И, по первоначальному замыслу, она должна быть максимально приближена к рыночной. Но, следуя российской традиции реформ, полученные результаты кадастровой оценки неприятно удивят большинство собственников недвижимости

Опасения подтверждаются

С самого начала этой истории, как только объявили «высочайшее повеление» перевести всю страну в срок до 2013 года на новый режим налогообложения собственности, профессионалы высказывали мнение, что это мероприятие обречено иллюстрировать типичное российское «хотели, как лучше, а получилось, как всегда». Казалось бы, идейный смысл этих нововведений логичен: упорядочить и сделать

более адекватными налоговые платежи; сформировать такие условия, чтобы владельцы недвижимости платили имущественный налог, адекватный ее цене, т.е. чтобы собственники дорогой недвижимости платили при этом «много», а малоимущие — «мало». Таким образом, новый порядок налогообложения и должен отличаться от старого тем, что в его основу, предполагается, закладывается самая что ни на есть реальная — рыночная стоимость имущества. Но вот с этим как раз опять проблемы.

Избирательное благо

По данным Поволжского Центра Развития, в некоторых сегментах коммерческой недвижимости только 12% оценок кадастровой стоимости объектов недвижимости Самарской области, рассчитанных на основе методов массовой оценки, не больше чем на 20% отличается от рыночной. Во всех остальных случаях или кадастровая в разы превышает рыночную, или наоборот.

Аналогичные по сути результаты получают и в других регионах. К примеру, аналитические исследования оценочной компании ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки» в Нижнем Новгороде демонстрируют следующее. В 40% случаев кадастровая

стоимость ниже рыночной более чем в 2 раза, в 20% случаев — выше более чем в 2 раза. И только в 12% случаев кадастровая стоимость отличается от рыночной не более чем на 20%, что можно рассматривать как совпадение оценок в пределах допустимой погрешности, замечают оценщики.

Так, для проверки адекватности кадастровой стоимости в Самарской области специалисты «Территориального агентства оценки» (головная компания Поволжского Центра Развития) провели анализ исходных данных о стоимостных характеристиках объектов в различных сегментах рынка. При этом анализировались данные о рыночной цене конкретных объектов и сопоставлялись с кадастровой стоимостью, рассчитанной для этих объектов. Выводы неутешительны для всех сегментов рынка недвижимости, что иллюстрируют диаграммы. «Даже если среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС), как показатель «средней температуры по больнице», будет близко к среднерыночной стоимости объектов того или иного назначения, то в отдельных случаях расхождение может быть в 5,5 раза», — заключает

Ольга Сафонова, заместитель директора Поволжского Центра Развития по направлению «Земля и кадастровая деятельность». Результаты сравнительного анализа говорят о том, что только в 10% случаев

имеет место совпадение с незначительным отклонением средних значений кадастровой стоимости и рыночной. В большинстве случаев разница будет весьма заметной — для кошелька налогоплательщиков в будущем.

Кривая линейка дает «кривой» результат

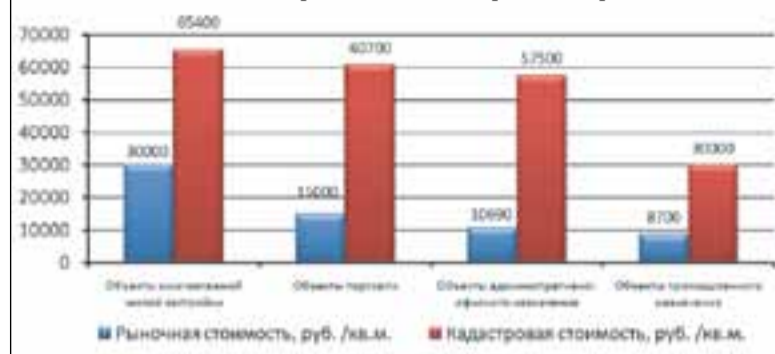
О причинах, которые приведут к таким последствиям, не раз говорили сами представители оценочного сообщества, и в первую очередь руководство ПЦР, компании которого непосредственно занимаются кадастровой оценкой на территории Самарской области («НРН» уже писали об этом ранее, см. №... ИАО «Новости рынка недвижимости» от 14 февраля 2011 г. - Прим. ред.).

В частности, источник расхождения результатов массовой оценки и реальных рыночных цен находится в методиках оценки, которые утверждаются централизованно. Они определяют лишь самый общий порядок работ, где не прописаны ни механизмы, ни технические указания, ни рекомендации по использованию программного обеспечения — ничего из этого, что реально необходимо для достижения достоверной картины в оценке.

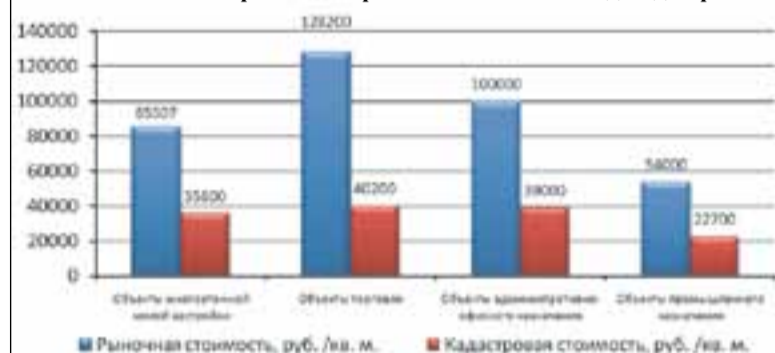
Массовая оценка в принципе не способна учесть нюансы конкретных объектов недвижимости, тогда как реальная рыночная цена отображает результат состоявшихся сделок,

учитывает множество факторов, которые оказывают влияние на цену объекта. Кадастровая оценка часто пренебрегает важными ценообразующими факторами относительно конкретного объекта, учитывая лишь ряд основных. При таком способе оценки, к примеру, совсем не учитывается принадлежность земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, территориального планирования различных населенных пунктов и т.д. Методические указания предусматривают оценку на основе регрессионной модели, по которой чем жилье ближе к центру населенного пункта — административному, историческому, культурному, тем оно дороже. Но это, как известно, актуально далеко не всегда. В Самаре центр — это старый фонд — ветхие дома из дерева или объекты с деревянными перекрытиями и покосившимися

Сравнение рыночной и кадастровой удельной стоимости в г. Самаре - пиковые значения превышения кадастровой над рыночной



Сравнение рыночной и кадастровой удельной стоимости в г. Самаре - пиковые значения превышения рыночной стоимости над кадастровой



крышами. И такие объекты стоят не дороже 33-35 тыс. рублей за кв. м, и в то же время на «периферии», например, на самарских просеках, есть объекты стоимостью 100 тыс. руб. за кв. м и выше. Не учитывает массовая оценка и состояние объекта, тип планировки (для жилья), такие нюансы, как юридическая чистота объекта, выходят ли окна в тихий двор или на оживленную магистраль и многое другое. Эти и некоторые другие сложности в определении кадастровой стоимости, де юре законодательно приравненной к рыночной стоимости, приводят в фактическом отклонении первой от собственно рыночной.

«Методики разработаны таким образом, что, получается, собственнику, несущий полную материальную ответственность за результаты государственной кадастровой оценки, подчас не в силах повлиять на конечный результат своей работы», — скептически резюмирует Валентин Лобанов.

Р.С. Сейчас нет понимания, какой будет ставка единого налога на недвижимость. В различных источниках называются различные ставки — от 0,01 до 0,5% от рыночной стоимости. Предполагается также дифференциация налогообложения для различных категорий населения. Возможно, малоимущие налогоплательщики будут тем или иным способом освобождены государством от уплаты налога, наиболее обеспеченная категория граждан, естественно, в состоянии данный налог уплатить, а вот представители «среднего класса», которых принято считать основой стабильности общества, действительно могут сильно пострадать — высока вероятность, что именно их «социальная справедливость» обойдет стороной самонадеянной поступью массовой оценки.

В следующих номерах «НРН» мы рассмотрим на примерах по многоэтажной жилой и коммерческой недвижимости, насколько могут различаться кадастровая и рыночная стоимость объектов и какие именно объекты попадают в «группу риска».

НОВОСТИ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Яна Харченко

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА



Валентин Лобанов, директор Поволжского Центра Развития:

— В настоящее время в нашей стране действует два имущественных налога: налог на имущество взимается с организаций в региональные бюджеты с балансовой стоимости имущества, максимальная ставка — 2,2%, тогда как налог на имущество с граждан взимается в муниципальные бюджеты, ставка — до 2,0% от инвентаризационной стоимости БТИ. Земельный налог рассчитывается исходя из кадастровой стоимости участка, максимальная ставка для земель, занятых жилым фондом и сельхозназначения, — 0,3%, для прочих — 1,5%. В перспективе не будет деления объекта недвижимости на землю и строения. В различных источниках называются различные ставки планируемого единого налога на недвижимость — от 0,01 до 0,5% от рыночной стоимости. Сама идея введения такого налога в нашей стране возникла еще в 2004 году, но тогда не было главного компонента для его введения — единого кадастра объектов недвижимости. Сегодня такой государственный реестр создан и активно наполняется информацией как о земельных участках, так и об объектах капитального строительства на них расположенных, то есть ведется государственный учет единых объектов недвижимости. Казалось бы, дело за малым — определить кадастровую стоимость каждого объекта.