ISSN 2311-8709 (Online) ISSN 2071-4688 (Print)

Бюджетно-налоговая система

ТИПИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Алена Владимировна ПЫЛАЕВА

кандидат экономических наук, доцент кафедры геоинформатики и кадастра, Нижегородский государственный архитектурностроительный университет, Нижний Новгород, Российская Федерация alena.pylaeva@gmail.com

История статьи:

Принята 07.11.2014 Принята в доработанном виде 03.03.2015 Одобрена 30.03.2015

УДК 336.225.6

Ключевые слова: оценочная деятельность, государственная кадастровая оценка, налогообложение недвижимости, подходы к оценке, методы оценки, виды разрешенного использования объектов недвижимости, типология, группировка, классификация объектов недвижимости

Аннотация

Предмет и тема. В статье отмечается, что более полутора десятилетий назад было принято постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». С этого времени в нашей стране началась кадастровая оценка недвижимости, результатом которой является определение кадастровой стоимости объектов налогообложения.

За прошедший период сформировалась методология кадастровой оценки недвижимости. Исследование и развитие этой методологии имеют важное значение для совершенствования налоговой политики государства. Это подтверждается введением с 2015 г. налога на недвижимое имущество физических лиц, исчисленного на основе кадастровой стоимости

Цели и задачи. Целями работы являются исследование теоретических и практических аспектов типизации объектов недвижимости в процессе кадастровой оценки недвижимости, анализ применяемой в кадастровой оценке терминологии, уточнение ряда понятий.

Методология. В работе используются методы ретроспективного, структурнофункционального и сравнительного анализа.

Результаты. Доказана целесообразность применения типизации объектов недвижимости в кадастровой оценке недвижимости. Выявлены: влияние типизации на кадастровую стоимость объектов недвижимости; обязательные и необязательные основания типизации объектов недвижимости; терминологические неточности в определении способа типизации, содержащиеся в Федеральном стандарте оценки ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости».

Выводы и значимость. Отмечается, что результаты исследования могут быть полезны организациям и специалистам, в область профессиональной ответственности которых входят вопросы применения и развития методологии кадастровой оценки недвижимости. Понимание влияния типизации объектов недвижимости на их кадастровую стоимость мотивирует заказчика и исполнителя работ по кадастровой оценке на обеспечение качества информации, осуществление дополнительного поиска и уточнение данных об объектах недвижимости. Все это способствует выполнению требований к процедуре государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Сделан вывод о том, что типизация по видам разрешенного использования объектов недвижимости — обязательная процедура в государственной кадастровой оценке недвижимости. Доказана необходимость внесения изменений в федеральный стандарт оценки ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости» в части уточнения формулировок относительно способов типизации объектов оценки.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2015

Введение

В 1999 г. было издано постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». Начался новый период в российской истории налогообложения недвижимости — обложение на основе кадастровой стоимости.

За прошедшие годы сформировались методология кадастровой оценки недвижимости, учение о

принципах ее построения, формах и способах осуществления/реализации. В разных странах разработка и совершенствование методологии оценки недвижимости для налогообложения происходят по-разному, однако в основе лежат общие подходы и методы, обобщение которых содержится в федеральных и международных стандартах оценки.

Развитие методологии кадастровой оценки недвижимости очень важно для решения

задач налоговой политики государства в части налогообложения недвижимости. Проанализируем методологию кадастровой оценки и выявим основные принципы, лежащие в ее основе.

Терминология в кадастровой оценке недвижимости. Типизация, группировка и классификация объектов недвижимости

Важным аспектом исследования является исследование терминологии, определение и наполнение содержанием используемых понятий. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: «...под массовой оценкой недвижимости понимается процесс определения стоимости при группировании объектов оценки, имеющих схожие характеристики, в рамках которого используются математические и иные методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке».

Там же отмечено, что при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для исследуемого вида объектов оценки. Для каждой группы объектов оценки оценщиком должна быть выбрана модель оценки, позволяющая на основе информации о ценообразующих факторах рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную группу. Такой подход позволяет сделать вывод о том, что кадастровая оценка недвижимости – это группировка объектов оценки и установление соответствия между группами объектов оценки и методами оценки.

Очень часто в качестве синонима понятия «группировка» используется термин «классификация». В общем случае классификацией называется разделение рассматриваемой совокупности объектов на однородные (в смысле проводимого затем статистического анализа) группы. При этом термин «классификация» используют в зависимости от контекста для обозначения как самого процесса разделения, так и его результата.

Классификация также служит связующим звеном между кадастровой оценкой как способа определения налоговой базы и налогообложением

в части установления налоговых ставок. Если для определения кадастровой стоимости каждому классу объектов оценки ставится в соответствие метод оценки, то в налогообложении каждому классу соответствует ставка налога. Так, посредством классификации соединяются два элемента налога — база налога и ставка налога, что дает возможность реализовать принципы эффективности и справедливости налогообложения: в кадастровой оценке — экономическая эффективность, в дифференцированных ставках налога — социальная справедливость.

Классификация служит связующим звеном между кадастровой оценкой и учетом объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости. Утвержденные Федеральной службой земельного кадастра России в 2001 г. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель поселений содержат типовой перечень видов функционального использования земель, установленных для целей государственной кадастровой оценки земель поселений. Этот документ содержит 14 видов функционального использования земель, которые разработаны с использованием системы классификаторов для ведения государственного земельного кадастра, принятой и введенной в действие приказом по Госкомзему России от 22.11.1999 № 841. Начиная с 2007 года, в кадастровой оценке используется понятие «виды разрешенного использования земельных участков»². Примечательно, что в целях учета объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости в 2014 г. утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков³. Понятие «классификатор видов разрешенного использования» - устоявшийся термин в государственном кадастровом учете и государственной кадастровой оценке недвижимости.

Необходимо отметить, что часто встречается еще один синоним понятий «группировка» и «классификация» — это понятие «виды» (или «типы») объектов недвижимости. Так, достаточно

 $^{^{1}}$ О введении в действие документов по ведению государственного земельного кадастра: приказ Государственного комитета РФ по земельной политике от 22.11.1999 № 84.

² Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: утверждены приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29.06.2007 № П/0152.

³ Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков: приказ Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540.

распространены термины «виды разрешенного использования объектов оценки», «исследуемый вид объекта недвижимости». В методических рекомендациях по оценке объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, подчеркивается: отличительными особенностями определения стоимости методами массовой оценки от определения стоимости методами индивидуальной оценки является объем исходной рыночной информации и информации об объекте оценки, а также объем допущений, на которых основывается оценка. Под определением стоимости методами массовой оценки понимается процесс установления стоимости на основе типизации объектов.

Таким образом, можно выделить основной метод, который обязательно применяется в кадастровой оценке—типологию—метод научного познания, в основе которого лежит расчленение систем объектов и их группировка с помощью обобщенной идеализированной модели или типа. Процесс отнесения объектов к определенной группе, определенному классификационному типу называется типизацией. Типизация—это назначение различным объектам свойства, именуемого типом,

идентифицирующего совокупность остальных его свойств.

Проблемы типологии возникают во всех науках, которые имеют дело с крайне разнородными по составу множествами объектов и решают задачи упорядоченного описания и объяснения этих множеств. Типология опирается на выявление сходства и различия изучаемых объектов, на поиск способов и критериев их идентификации.

Типизация, группировка, классификация это понятия-синонимы, которые очень часто применяются в кадастровой оценке недвижимости (табл. 1, 2). Именно в классификации наиболее ярко проявляется отличие массовой оценки от индивидуальной. В индивидуальной оценке перед оценщиком стоит задача выявить все отличительные особенности объекта оценки, влияющие на формирование стоимости. В массовой оценке оценщик обобщает объекты оценки и фактически оценивает тип (класс, группу) объектов оценки. Классификация объектов недвижимости применяется в целях перехода от индивидуального разнообразия объектов недвижимости к ограниченному количеству классов объектов оценки, соотнесения классов объектов оценки и методов оценки.

Таблица 1
Обобщение терминологии относительно типизации объектов оценки

Правило/процедура	Правило отбора/основание применения процедуры	Результат процедуры			
Типизация	ФСО № 4: объекты оценки разбиваются на группы	Типы			
Классификация	объектов оценки на основании:	Классы			
Группировка	– анализа информации о рынке объектов оценки;	Группы			
	– обоснования модели оценки кадастровой стоимости;				
	- состава ценообразующих факторов и сведений о				
	значениях ценообразующих факторов объектов оценки				
	для каждого исследуемого вида объектов оценки				

 Таблица 2

 Применение типологии в кадастровом учете, оценке и налогообложении недвижимости

Правило/процедура	Правило отбора/основание применения процедуры	Результат процедуры		
Государственный	Классификатор видов разрешенного использования	Виды разрешенного		
кадастровый учет	земельных участков	использования объектов		
		недвижимости		
Налогообложение	Классификация имущества в целях налогообложения	Виды имущества,		
недвижимого имущества		подлежащие		
		налогообложению		
Кадастровая оценка	Классификаторы для ведения государственного	Виды функционального		
земельных участков	земельного кадастра	использования земельных		
		участков (до 2007 г.)		
Кадастровая оценка	Классификатор видов разрешенного использования	Виды разрешенного		
недвижимости	земельных участков	использования объектов		
		недвижимости (после 2007 г.)		

Разбиение и покрытие как способы типизации объектов оценки

Существует два способа типизации множества объектов:

- 1) разбиение исходного множества объектов;
- 2) покрытие исходного множества объектов.

Разбиением множества объектов называется представление заданного множества в виде объединения системы множеств, не имеющих пересечений. Покрытием множества объектов называется представление заданного множества в виде объединения семейства множеств: таких, что их объединение содержит заданное множество.

В кадастровой оценке применяется покрытие как способ типизации объектов оценки. Это обусловлено тем, что в общем случае объекты оценки могут иметь более чем один вид разрешенного использования. Обратимся к Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов⁴. Они содержат раздел 2.7 «Особенности расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с более чем одним видом разрешенного использования», в котором подробно изложен способ расчета кадастровой стоимости для таких объектов.

Однако в ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости» отмечено: «При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки...». В федеральном стандарте используется термин «разбиение на группы объектов оценки», хотя на самом деле типизация выполняется методом покрытия, так как существуют объекты оценки, которые невозможно отнести только к одной группе вида разрешенного использования.

Это терминологически неверно, поэтому следует внести изменения в Федеральный стандарт оценки ФСО № 4 «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости». Указанное положение целесообразно изложить в следующем виде: при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все

объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, *группируются* на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

Основания проведения типизации. Основания группировки объектов капитального строительства для целей каластровой опенки нелвижимости

Основания проведения типизации изложены в Федеральном стандарте оценки (ФСО № 4): при определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки все объекты оценки, содержащиеся в перечне для целей проведения государственной кадастровой оценки, разбиваются на группы объектов оценки на основании:

- анализа информации о рынке объектов оценки;
- обоснования модели оценки кадастровой стоимости;
- состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки.

Однозначного, универсального основания типизации объектов недвижимости для целей оценки не существует, так как много факторов и допущений влияет на принятие решения о количестве и составе классов, групп или типов объектов оценки.

В целях исследования применения типизациии возможных оснований для типизации в кадастровой оценке объектов капитального строительства обратимся к методическим рекомендациям по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке. Согласно этим рекомендациям для структурирования совокупности объектов недвижимости и последующего применения методов оценки выделяются несколько иерархических уровней группировки объектов недвижимости.

Уровни группировки по критерию обязательности применения делятся на *обязательные и* необязательные.

Обязательные уровни группировки продиктованы требованиями федеральных стандартов оценки

⁴ Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39.

и условиями формирования цен на рынке недвижимости.

Необязательные уровни группировки сложились на практике и используются в случае наличия условий для их применения.

Первый уровень группировки — группировка по виду разрешенного использования объектов недвижимости. Это обязательный уровень группировки, так как видразрешенного использования объекта оценки оказывает определяющее влияние на формирование его стоимости. Основой группировки является принцип различной коммерческой ценности объектов, различное разрешенное использование объектов оценки, которое и определяет различие в стоимости. Этот уровень группировки, как правило, соотносится с сегментацией рынка недвижимости, основные группы объектов оценки — это квартиры, индивидуальные жилые дома, гаражи, сады, объекты торгового и промышленного назначения и т.д.

Второй уровень группировки — разбиение объектов недвижимости на объекты, завершенные строительством, и объекты, незавершенные строительством. Обязательность уровня группировки обусловлена требованием федерального стандарта оценки ФСО 4: «...объекты недвижимости, строительство которых не завершено, не могут быть отнесены в одну группу с объектами недвижимости, строительство которых завершено». Последующие уровни группировки применяются только к группе «Объекты, завершенные строительством».

Третий уровень группировки – представляет собой разделение подгруппы «Объекты, завершенные строительством» на подгруппы по следующим признакам:

- объекты, точное местоположение которых возможно установить. Информация об объектах оценки позволяет определить местоположение объектов оценки только до уровня дома, улицы, кадастрового квартала;
- объекты, точное местоположение которых невозможно установить. Информация об объектах оценки позволяет определить местоположение объектов оценки только до уровня населенного пункта, административного района, субъекта РФ.

Введение третьего уровня группировки наглядно характеризует состояние учета объектов недвижимости, наличие в учетных характеристиках сведений о местоположении объектов недвижимости. При наличии объектов, точное местоположение которых установить

невозможно, третий уровень группировки является обязательным к применению.

Четвертый и нижестоящие уровни группировки формируются исходя из информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждой подгруппы предыдущего уровня.

Четвертый уровень группировки основывается на принципах выделения однородных с точки зрения оценки подгрупп. Количество выделяемых уровней группировки зависит от однородности объектов оценки. В методических рекомендациях подчеркивается, что основным критерием конечного уровня группировки является соблюдение принципа однородности объектов оценки внутри подгруппы, позволяющего рассчитать кадастровую стоимость любого объекта оценки, входящего в данную подгруппу, согласно выбранному методу оценки. В рамках одной подгруппы должны быть использованы одни и те же подходы и методы расчета, а также критерии взвешивания полученного результата. В случае, если в рамках одной подгруппы используются разные подходы, методы, модели, критерии взвешивания и т.д., такая подгруппа не может быть признана однородной.

Группировка четвертого и последующих уровней проводится:

- 1) по территориальному признаку по критерию принадлежности объектов к определенному типу/ уровню развития населенных пунктов. Как правило, на четвертом уровне, в зависимости от субъекта РФ или муниципального образования, выделяют следующие подгруппы:
- объекты, расположенные в столице субъекта РФ (крупный городской населенный пункт);
- объекты, расположенные в городских населенных пунктах;
- объекты, расположенные в сельских населенных пунктах;
- 2) по функциональному признаку. По критерию вида функционального использования/назначения объектов оценки производится последующее разгруппирование объектов оценки, выделенных на первом уровне группировки. В группе функционального назначения на основании критерия однородности объектов выделяются типовые и уникальные объекты. Происходит

типизация объектов оценки как частный случай последующей группировки внутри группы одного вида разрешенного использования.

Четвертый и нижестоящие уровни группировки существенно зависят от вида разрешенного использования объектов оценки (первый уровень группировки). Фактически именно четвертый и нижестоящие уровни группировки обусловлены применяемыми методами оценки, так как впоследствии группе объектов оценки ставится в соответствие метод оценки.

Приведем пример группировки вида разрешенного использования «Объекты индивидуальной жилой застройки» (см. рисунок).

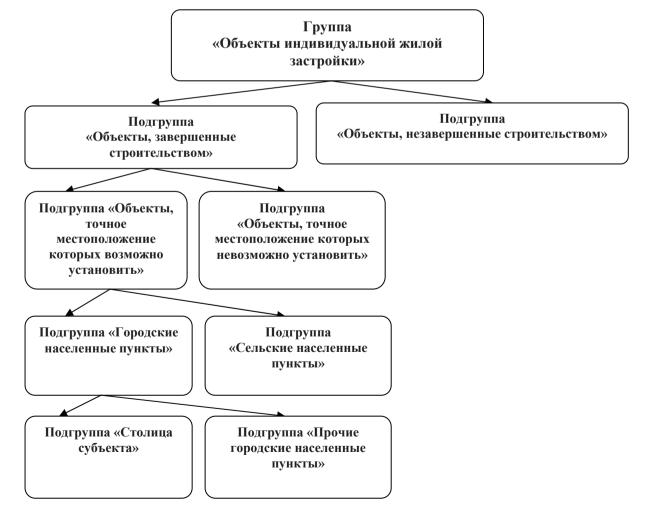
Исследование влияния типизации на кадастровую стоимость объектов недвижимости

Для применения типизации необходимо ответить на следующие вопросы: какие проблемы на практике возникают при проведении типизации? Как влияет типизация на кадастровую стоимость

объекта недвижимости? Существует ли достаточная информация об объектах оценки и их характеристиках для применения типизации? На основании каких характеристик объектов проводится типизация? Все ли они учтены и обязательны для заполнения? Существуют ли противоречия в характеристиках объектов, которые приводят к неоднозначной типизации? Как они решаются? Какие изменения следует внести в законодательную базу по учету объектов недвижимости для решения выявленных проблем?

Для этого проведем исследование, предметом которого является учет характеристик объектов недвижимости, а объектом — совокупность учетных характеристик объектов недвижимости, на основании которых проводится типизация. Желаемым результатом будет такое состояние учета объектов недвижимости и их характеристик, при котором возможно однозначное применение принципа типизации в целях кадастровой оценки и налогообложения.

Группировка вида разрешенного использования «Объекты индивидуальной жилой застройки»



http://www.fin-izdat.ru/journal/fc/

Согласно законодательству об оценочной деятельности источником информации об объектах недвижимости для проведения государственной кадастровой оценки является государственный кадастр недвижимости. Теоретической базой исследования становятся правила проведения кадастрового учета, установленные Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», методология типизации объектов недвижимости для кадастровой оценки. Учетные характеристики объектов недвижимости приведены в ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». Для применения типизации необходимо наличие характеристик объектов недвижимости, по которым можно выполнить типизацию, в составе обязательных учетных характеристик в государственном кадастре недвижимости.

В результате проведения анализа было выявлено отсутствие требования обязательности и однозначности заполнения таких важных для типизации характеристик, как функциональное назначение (наименование) зданий, помещений, сооружений; этажность, год постройки; сведения о разрешенном использовании земельного участка. Каким образом это влияет на величину кадастровой стоимости?

Типизация представляет собой фактор, влияющий на величину кадастровой стоимости. Рассмотрим конкретные примеры, выявим связь типизации с результатами оценки.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется на основе характеристик земельных участков, которые представлены в государственном кадастре недвижимости, в том числе исходя из сведений о разрешенном использовании земельных участков.

В соответствии с действующими Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39, все земельные участки группируются в зависимости от вида разрешенного использования и местоположения объекта. Земельные участки в составе земель населенных пунктов подразделяются на ряд групп видов разрешенного использования (ВРИ).

1. Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки.

- 2. Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.
- 3. Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 4. Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
- 5. Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- 6. Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- 7. Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебнооздоровительного назначения.
- 9. Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.
- 10.Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- 11. Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.
- 12. Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.
- 13.Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых; размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений; объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий; строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных

сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

- 14. Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.
- 15.Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- 16.Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.
- 17.Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

Каждой группе видов разрешенного использования соответствуют определенный метод и тип расчета, конкретная статистическая модель расчета кадастровой стоимости в случае применения метода статистического моделирования.

Распределение объектов недвижимости по видам разрешенного использования выполняется оценщиком на основании сведений о земельных участках, содержащихся в перечне земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. При группировке земельных участков оценщик руководствуется информацией о разрешенном использовании, которое является обязательной учетной характеристикой земельного участка в государственном кадастре недвижимости, а также дополнительной информацией – сведения о местоположении, собственнике земельного участка, а также иной доступной информацией.

В государственном кадастре недвижимости сведения о разрешенном использовании земельного участка представлены в неформализованном виде. В ряде случаев это вызывает трудности при отнесении земельных участков к той или иной группе видов разрешенного использования. Исследуем сведения о земельных участках, а также данные для определения кадастровой стоимости, представленные в отчете № 20659-2014-01 «Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель

населенных пунктов Нижегородской области», размещенном в Фонде данных государственной кадастровой оценки в информационнотелекоммуникационной сети Интернет.

Рассмотрим конкретный земельный участок с кадастровым номером 13:60:0010009:70. Он имеет следующие сведения о разрешенном использовании в государственном кадастре недвижимости — «Для эксплуатации нежилого здания». В данном примере предположим, что нежилое здание может входить в состав 9-й, 5-й, 7-й и 17-й групп видов разрешенного использования. При оценке в рамках 9-й группы ВРИ удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) данного земельного участка составит 1 397,13 руб., в рамках 5-й группы ВРИ — 4 034,20 руб., в рамках 7-й группы ВРИ — 3 201, 07 руб., в рамках 17-й группы ВРИ — 1 620,63 руб. Представим модели расчета его кадастровой стоимости для каждой из названных групп.

1. Модель расчета для 9-й ВРИ:

 $V\Pi KC = 28,87 \exp(0,0000358F1+0,25F2+1,02F3+0,000339F4),$

где F1 – расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

F2 – центральное газоснабжение;

F3 – номер подгруппы 9-й группы;

F4 – расстояние до ближайшей из основных дорог города.

Кадастровая стоимость для 9-й ВРИ – 2 067 752,40.

2. Модель расчета для 5-й ВРИ:

 $V\Pi KC = 882,36\exp(0,000116F1+0,0000558F2 + +0,42F3+0,000000156F4),$

где F1 — расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 – расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

*F*3 – номер подгруппы 5-й группы;

F4 – численность населения в населенном пункте.

Кадастровая стоимость для 5-й ВРИ – 5 970 616.

3. Модель расчета для 7-й ВРИ:

 $V\Pi KC = 13,18\exp(0,0000812F1+2,52F2+2,23F3),$

где F1 — расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 – расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

F3 – номер подгруппы 7-й группы.

Кадастровая стоимость для 7-й ВРИ – 4 737 583,6.

4. Модель расчета для 17-й ВРИ:

 $V\Pi KC = 4.82 \exp(0.0000812F1 + 2.52F2 + 2.23F3),$

где F1 — расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 – расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

*F*3 – номер подгруппы 17-й группы.

Кадастровая стоимость для 17-й ВРИ – 2 398 532,4.

Если земельные участки имеет следующие сведения о разрешенном использовании — «Для эксплуатации нежилого здания», это не позволяет без дополнительных сведений отнести их в ту или иную группу. Дополнительные сведения также могут быть противоречивы. Количество таких земельных участков зависит от полноты представленных данных в государственном кадастре недвижимости, категории земель и особенностей ведения кадастрового учета в субъекте РФ и составляет, как правило, от 1 до 5% от общего количества земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке.

Если учесть, что в рассматриваемой категории земель количество земельных участков в субъектах РФ изменяется в пределах от 100 тыс. до 1,5 млн, то возможна ошибка в определении кадастровой стоимости в пределах от 1 тыс. до 75 тыс. земельных участков.

Кроме того, методическими указаниями предусмотрена возможность отнесения земельных участков в составе земель населенных пунктов к группе с более чем одним видом разрешенного использования. Кадастровая стоимость определяется для каждого из видов разрешенного использования, а результатом является наибольшее значение (исключение составляют земельные участки в составе земель населенных пунктов, одним из видов разрешенного использования которых является жилая застройка). Количество таких земельных участков составляет, как правило, менее 1%. В данном случае кадастровая стоимость для каждого из видов разрешенного использования также может различаться в несколько раз.

Приведем данные по земельному участку с кадастровым номером 52:03:0120019:10 (Нижегородская обл., г. Шахунья) и варианты определения его кадастровой стоимости. Разрешенное использование — для строительства

производственной базы переработки лесопродукции и строительства магазина, площадь — 439 м².

1. Модель расчета для 9-й ВРИ:

 $V\Pi KC = 28,87 \exp(0,0000358F1+0,25F2+1,02F3+0,000339F4),$

где F1 – расстояние от объекта до административного центра населенного пункта;

F2 – центральное газоснабжение;

F3 – номер подгруппы 9-й группы;

F4 – расстояние до ближайшей из основных дорог города.

Кадастровая стоимость для 9-й ВРИ – 6 017 760.

2. Модель расчета для 5-й ВРИ:

+0,00000554F3),

где $\underline{F}1$ — расстояние до ближайшей из основных дорог города;

F2 – номер подгруппы 5-й группы;

F3 – численность населения в населенном пункте.

Кадастровая стоимость для 5-й ВРИ – 14 969 220.

Приведенные примеры показывают существенное влияние типизации на величину кадастровой стоимости. Именно поэтому практика оспаривания кадастровой стоимости в большинстве случаев строится на оспаривании правильности установления вида разрешенного использования земельного участка и, как следствие, его кадастровой стоимости.

Для изучения особенностей и выявления проблем применения типизации рассмотрим практику применения типизации объектов недвижимости в 10 субъектах РФ. Фактологической базой исследования стали отчеты об оценке кадастровой стоимости объектов капитального строительства, размещенные в открытом доступе на сайте Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии в фонде данных кадастровой оценки недвижимости. Классификация проводится на основании информации, указанной в учетной характеристике объектов «Назначение». Согласно методическим рекомендациям для классификации первого уровня применяется классификация по виду разрешенного использования объектов недвижимости. Приведем ее.

- 1. Объекты многоквартирной жилой застройки.
- 2. Объекты индивидуальной жилой застройки.

- 3. Объекты, предназначенные для хранения транспорта.
- 4. Объекты садового, огородного и дачного строительства.
- 5. Объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, сервиса, отдыха и развлечений.
- 6. Объекты, предназначенные для временного проживания.
- 7. Объекты офисно-делового назначения.
- 8. Объекты санаторно-курортного назначения.
- 9. Объекты производственного назначения.
- 10. Объекты социальной инфраструктуры.
- 11. Объекты портов, вокзалов, станций.
- 12.Объекты иного назначения.
- 13. Сооружения.

Рассмотрим первый класс—объекты многоквартирной жилой застройки. Объекты данной группы представляют собой:

- многоквартирные жилые здания, в том числе общежития квартирного типа, а также жилые помещения, входящие в их состав;
- дом, домовладение, основное строение, если учетная характеристика «назначение» содержит информацию: «здание», «жилой дом/многоквартирный дом».

Таблица 3 Анализ учета характеристик объектов недвижимости К многоквартирным жилым зданиям относятся следующие здания, сгруппированные для оценки по количеству этажей (согласно Своду правил 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений):

- многоэтажные жилые дома (9 этажей и более);
 более 9 этажей, т.е. 10 и выше;
- среднеэтажные жилые дома (4–9 этажей, включая мансардный, с 4 по 9 этажи включительно);
- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 4 этажей, включая мансардный, до 3 этажей включительно).

Таким образом, для проведения типизации необходима информация о назначении объектов, количестве этажей в зданиях. Проведенное исследование показало (табл. 3), что эти характеристики могут отсутствовать, могут быть некорректными (этажность равна нулю, этажность выше 20 этажей в сельских населенных пунктах). Также анализ выявил как отсутствие, так и противоречие в характеристиках «год постройки», «год ввода в эксплуатацию», однако эти характеристики важны для оценки – по ним рассчитывается износ.

Таким образом, проблемой для применения типизации является отсутствие в сведениях государственного кадастра недвижимости характеристик объектов недвижимости, позволяющих однозначно классифицировать объекты для кадастровой оценки.

Субъект РФ	Количество зданий, ед.	Отсутствует этажность (для зданий)		Этажность указана некорректно (для зданий)		Отсутствует «наименование»		Противоречия между годом постройки и годом ввода в эксплуатацию (для зданий)	
		ед.	%	ед.	%	ед.	%	ед.	%
Белгородская область	454 463	1 071	0,24	102	0,02	70 562	15,53	121	0,03
Липецкая область	370 258	25 336	6,84	548	0,15	3 280	0,89	26	0,01
Сахалинская область	54 197	65	0,12	11	0,02	4 794	8,85	9	0,02
Свердловская область	522 263	47 604	9,11	3 712	0,71	5 036	0,96	33	0,01
Республика Ингушетия	45 300	123	0,27	12	0,03	3 728	8,23	72	0,16
Республика Северная	106 994	756	0,71	46	0,04	42 594	39,81	81	0,08
Осетия – Алания									
Чеченская Республика	52 003	3 751	7,21	21	0,04	20 462	39,35	128	0,25
Республика Дагестан	200 743	1 416	0,71	68	0,03	58 518	29,15	249	0,12
Кабардино-Балкарская	150 402	978	0,65	35	0,02	28 572	19,00	159	0,11
Республика									
Карачаево-Черкесская Республика	126 753	169	0,13	71	0,06	10 236	8,08	97	0,08

Это создает сложности при отнесении объектов в ту или иную группу, вызывает необходимость дополнительных уточнений, введение допущений и предположений, а также усложняет и увеличивает длительность работ по классификации в рамках работ по кадастровой оценке недвижимости.

Следует отметить, что предпринимаются усилия по решению выявленных проблем. Так, приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» был утвержден классификатор видов разрешенного использования земельных участков для ведения кадастра. Настоящим приказом устанавливается 12 групп видов разрешенного использования земель:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование;
- предпринимательство (коммерческое использование);
- отдых (рекреация, спорт);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- особая охрана и изучение природы;
- леса и лесная промышленность;
- водные объекты;
- общее и специальное пользование.

Однако это введение не решит всех проблем, так как классификатор будет применяться для учета вновь образованных объектов недвижимости. По коду классификации возможно будет проводить типизацию. Следует отметить, что группы классификатора не совпадают с теми группами, которые приведены в методических рекомендациях по кадастровой оценке земельных участков в составе различных категорий земель. Например, в Методических указаниях по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 № 39, приведено 17 видов разрешенного использования земель.

Поэтому необходимо в состав учетных характеристик объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости внести обязательную характеристику,

однозначно соотносимую с утвержденными классификаторами, и привести в соответствие с утвержденными классификаторами документы по методическому обеспечению кадастровой оценки недвижимости.

Выводы и рекомендации

В результате проведенного исследования сделаны следующие выводы.

- 1. Основной метод кадастровой оценки это типология, метод научного познания, в основе которого лежит расчленение систем объектов и их группировка с помощью обобщенной идеализированной модели или типа.
- 2. Процесс отнесения объектов к определенной группе, определенному классификационному типу называется типизацией. Синонимы типизации группировки и классификация очень часто используются в методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости.
- 3. Типизация по видам разрешенного использования объектов недвижимости обязательная процедура в государственной кадастровой оценке недвижимости.
- 4. Уровни типизации (группировки) по критерию обязательности применения делятся на обязательные и необязательные. Обязательные уровни группировки продиктованы требованиями федеральных стандартов оценки и условиями формирования цен в различных сегментах рынка недвижимости. Необязательные уровни группировки сложились на практике и применяются в случае наличия условий для их применения.
- 5. Существуют два способа типизации множества объектов: разбиение исходного множества объектов и покрытие исходного множества объектов. В кадастровой оценке применяется покрытие как способ типизации объектов оценки. Это обусловлено тем, что в общем случае объекты оценки могут иметь более чем один вид разрешенного использования.
- 6. В состав учетных характеристик объектов недвижимости в государственном кадастре недвижимости необходимо добавить обязательную характеристику в формализованном (структурированном) виде:
 - «вид разрешенного использования» для земельных участков;
 - «функциональное назначение» для объектов капитального строительства.

- 7. Необходимо обязательное непротиворечивое заполнение характеристик «этажность», «год постройки», «материал стен».
- 8. Следует привести в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков для ведения кадастра, утвержденным

приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», документы по методическому обеспечению кадастровой оценки недвижимости.

Список литературы

- 1. *Айвазян С.А., Бухштабер В.М., Енюков И.С., Мешалкин Л.Д.* Прикладная статистика: классификация и снижение размерности. М.: Финансы и статистика, 1989, 607 с.
- 2. *Безруков В.Б., Дмитриев М.Н., Пылаева А.В.* Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография. Н. Новгород: ННГАСУ, 2011. 153 с.
- 3. Березин М.Ю. Налогообложение недвижимости. М.: Финансы и статистика, 2003. 368 с.
- 4. *Гаврилов А.П*. Методические подходы к формированию зон однородности и построению ценовых поверхностей в задаче массовой оценки недвижимости // Приволжский научный журнал. 2010. № 1. С. 184–189.
- 5. *Грибовский С.В.* Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие. М.: Финансы и статистика, 2008. 366 с.
- 6. Грибовский С.В., Лейфер Л.А., Нейман Е.И. О Концепции оценки недвижимости для целей налогообложения: состояние и перспективы. URL: http://cyberleninka.ru/article/n/o-printsipah-i-problemah-otsenki-nedvizhimosti-dlya-tseley-nalogooblozheniya.
- 7. Дрейпер Н., Смит Г. Прикладной регрессионный анализ. М.: Вильямс, 2007. 912 с.
- 8. *Коростелев С.П.* Проблемные вопросы налогообложения и оценки недвижимости. URL: http://www.ocenchik.ru/docs/533.html.
- 9. Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости: учеб. пособие. М.: Маросейка, 2010. 356 с.
- 10. Лейфер Л.А. Анализ методического и программного обеспечения кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных. URL: http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-metodicheskogo-i-programmnogo-obespecheniya-kadastrovoy-otsenki-na-sootvetstvie-otsenochnoy-metodologii-i-sovremennym.
- 11. Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости (здания, помещения, сооружения, объекты незавершенного строительства), подлежащих государственной кадастровой оценке. М.: НИПКЦ Восход-A, 2012. 116 с.
- 12. *Мартынов А.С.* О методах и методике кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий. URL: http://www.biodat.ru/doc/lib/agro03.htm.
- 13. Пансков В.Г. Налоги и налоговая система Российской Федерации. М.: Финансы и статистика, 2008. 493 с.
- 14. Пылаева А.В. Основы кадастровой оценки недвижимости: монография. Н. Новгород: Нижегородский институт управления, филиал РАНХиГС, 2014. 141 с.
- 15. *Пылаева А.В*. Информационное обеспечение кадастровой оценки недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2012. № 5. С. 45–49.
- 16. *Пылаева А.В.* Проблемы классификации в кадастровой оценке и налогообложении недвижимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. № 10. 2011. С. 69–76.
- 17. Саати Т. Аналитическое планирование. Организация систем. М.: Радио и связь, 1991. 223 с.
- 18. *Хисматулов О.Т., Карлинский В.Л., Левин Б.Г., Чабин В.М.* Методологические и методические основы кадастровой оценки отдельного земельного участка на территории города. Пермь: Полиграфист, 1999. 169 с.
- 19. Mass Appraisal For Property Taxation. IVSC Technical Paper, March 2005.
- 20. The Shawnee County Appraiser's Office: Ratio Study Statistics (Shawnee County, Kansas). URL: http://www.snco.us/ap/statistics.asp.

ISSN 2311-8709 (Online) ISSN 2071-4688 (Print)

Fiscal System

PROPERTY TYPIFICATION IN CADASTRAL VALUATION OF REAL ESTATE

Alena V. PYLAEVA

Nizhny Novgorod State University of Architecture and Civil Engineering, Nizhny Novgorod, Russian Federation alena.pylaeva@gmail.com

Article history:

Received 7 November 2014 Received in revised form 3 March 2015 Accepted 30 March 2015

Keywords: valuation, State cadastral valuation, property taxation, real estate, approach, valuation method, types, permitted use, real estate, typology, grouping, classification

Abstract

Subject The article deals with the methodology for cadastral valuation of real estate, which is important for improving the State tax policy. In 2015, the property tax for individuals was introduced, which is assessed on the basis of cadastral valuation of real estate.

Objectives The objectives of the study are to analyze the cadastral valuation methodology and identify its main basic principles, to review the relevant terminology, and to clarify some concepts.

Methods The study employs the methods of retrospective, structural-functional, and comparative analyses.

Results The research has proved the practicability of applying the property typification in cadastral valuation of real estate, revealed the influence of typification on cadastral value of real estate items, provided a rationale for mandatory and optional cases of typification, and showed terminological inaccuracies in the procedure for determining the method of typification contained in Federal Valuation Standard No. 4 Cadastral Value Determination. The findings may be useful for organizations and professionals applying the methodology of cadastral valuation of real estate and involved in its development.

Conclusions Property typification is a mandatory procedure in the State cadastral valuation of real estate. It is required to amend the Federal Valuation Standard with regard to refining the wording of methods for property typification in cadastral valuation.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2015

References

- 1. Aivazyan S.A., Bukhshtaber V.M., Enyukov I.S., Meshalkin L.D. *Prikladnaya statistika: klassifikatsiya i snizhenie razmernosti* [Applied statistics: classification and down-weighting]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 1989, 607 p.
- 2. Bezrukov V.B., Dmitriev M.N., Pylaeva A.V. *Nalogooblozhenie i kadastrovaya otsenka nedvizhimosti: monografiya* [Taxation and cadastral valuation of real estate: a monograph]. Nizhny Novgorod, NNSUACE Publ., 2011, 153 p.
- 3. Berezin M.Yu. *Nalogooblozhenie nedvizhimosti* [Taxation of real estate]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 2003, 368 p.
- 4. Gavrilov A.P. Metodicheskie podkhody k formirovaniyu zon odnorodnosti i postroeniyu tsenovykh poverkhnostei v zadache massovoi otsenki nedvizhimosti [Methodological approaches to formation of uniformity zones and creation of price surfaces in mass valuation of real estate]. *Privolzhskii nauchnyi zhurnal = Privolzhsky Scientific Journal*, 2010, no. 1, pp. 184–189.
- 5. Gribovskii S.V. *Matematicheskie metody otsenki stoimosti nedvizhimogo imushchestva* [Mathematical methods of real estate appraisal]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 2008, 366 p.
- 6. Gribovskii S.V., Leifer L.A., Neiman E.I. *O Kontseptsii otsenki nedvizhimosti dlya tselei nalogooblozheniya: sostoyanie i perspektivy* [On the Concept of real estate valuation for taxation: the status and prospects]. Available at: http://cyberleninka.ru/article/n/o-printsipah-i-problemah-otsenki-nedvizhimosti-dlya-tseley-nalogooblozheniya. (In Russ.)
- 7. Draper N., Smith H. *Prikladnoi regressionnyi analiz* [Applied Regression Analysis]. Moscow, Vil'yams Publ., 2007, 912 p.

- 8. Korostelev S.P. *Problemnye voprosy nalogooblozheniya i otsenki nedvizhimosti* [Problematic issues of real estate taxation and valuation]. Available at: http://www.ocenchik.ru/docs/533.html. (In Russ.)
- 9. Korostelev S.P. *Kadastrovaya otsenka nedvizhimosti* [Cadastral valuation of real estate]. Moscow, Maroseika Publ., 2010, 356 p.
- 10. Leifer L.A. Analiz metodicheskogo i programmnogo obespecheniya kadastrovoi otsenki na sootvetstvie otsenochnoi metodologii i sovremennym statisticheskim metodam analiza dannykh [The analysis of methodological support and software for cadastral valuation in terms of compliance with valuation methodology and modern statistical methods of data analysis]. Available at: http://cyberleninka.ru/article/n/analiz-metodicheskogo-i-programmnogo-obespecheniya-kadastrovoy-otsenki-na-sootvetstvie-otsenochnoy-metodologii-i-sovremennym. (In Russ.)
- 11. Metodicheskie rekomendatsii po otsenke ob "ektov nedvizhimosti (zdaniya, pomeshcheniya, sooruzheniya, ob "ekty nezavershennogo stroitel stva), podlezhashchikh gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke [Guidelines for real estate valuation (buildings, premises, constructions, incomplete construction projects) that are subject to the State cadastral valuation]. Moscow, NIPKTs Voskhod-A Publ., 2012, 116 p.
- 12. Martynov A.S. *O metodakh i metodike kadastrovoi otsenki zemel'osobo okhranyaemykh prirodnykh territorii* [On methods and techniques for cadastral valuation of lands of nature conservation areas]. Available at: http://www.biodat.ru/doc/lib/agro03.htm. (In Russ.)
- 13. Panskov V.G. *Nalogi i nalogovaya sistema Rossiiskoi Federatsii* [Taxes and tax system of the Russian Federation]. Moscow, Finansy i statistika Publ., 2008, 493 p.
- Pylaeva A.V. Osnovy kadastrovoi otsenki nedvizhimosti: monografiya [Bases of cadastral valuation of real estate: a monograph]. Nizhny Novgorod, Nizhny Novgorod Institute of Management, Branch of RANEPA Publ., 2014, 141 p.
- 15. Pylaeva A.V. Informatsionnoe obespechenie kadastrovoi otsenki nedvizhimosti [Information support to cadastral valuation of real estate]. *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel'* = *Land Management, Inventory and Monitoring of Lands*, 2012, no. 5, pp. 45–49.
- 16. Pylaeva A.V. Problemy klassifikatsii v kadastrovoi otsenke i nalogooblozhenii nedvizhimosti [Classification problems in the cadastral valuation and taxation of real estate]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii = Property Relations in the Russian Federation*, 2011, no. 10, pp. 69–76.
- 17. Saati T. *Analiticheskoe planirovanie. Organizatsiya system* [Analytical Planning. Organization of Systems]. Moscow, Radio i svyaz' Publ., 1991, 223 p.
- 18. Khismatulov O.T., Karlinskii V.L., Levin B.G., Chabin V.M. *Metodologicheskie i metodicheskie osnovy kadastrovoi otsenki otdel 'nogo zemel 'nogo uchastka na territorii goroda* [Methodological bases of cadastral valuation of an independent land plot in the territory of the city]. Perm, Poligrafist Publ., 1999, 169 p.
- 19. Mass Appraisal for Property Taxation. IVSC Technical Paper, March 2005.
- 20. The Shawnee County Appraiser's Office: Ratio Study Statistics (Shawnee County, Kansas). Available at: http://www.snco.us/ap/statistics.asp.