

Санкт-Петербургский государственный университет

**ЧИПИЗУБОВА СВЕТЛАНА АЛЕКСЕЕВНА**

**Выпускная квалификационная работа**

**«Кадастровая стоимость как основа налогообложения физических лиц»**

Уровень образования: магистратура

Направление 21.04.02 «Землеустройство и кадастры»

Основная образовательная программа

ВМ.5672 «Управление объектами недвижимости и развитием территорий»

Научный руководитель:

Кандидат технических наук

Поликарпов Анатолий

Михайлович

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022

Рецензент:

Начальник отдела

имущественных и земельных

отношений, Окружной

администрации ГО «Жатай»

Федотов Михаил Викторович

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022

Санкт-Петербург

2022

## **АННОТАЦИЯ**

Тема выпускной квалификационной работы **«Кадастровая стоимость как основа налогообложения физических лиц»**.

Выпускная квалификационная работа выполнена на 59 стр., содержащих 9 рис., 12 8 табл., 24 использованных источников, 3 приложения.

Ключевые слова: кадастровая стоимость, налогообложение, государственная кадастровая оценка, недвижимость, налог.

**Объектом ВКР** выступает кадастровая стоимости объектов жилой недвижимости.

**Предметом ВКР** выступает налогообложения имущества физических на основе государственной кадастровой оценки.

**Цель** работы состоит в развитии теоретических и методических основ, а также инструментария совершенствования процесса налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки объектов жилой недвижимости.

**Работа** содержит введение, 3 главы, заключение и приложения.

Во введении содержится поставленная перед автором цель, сформулированы задачи исследования, определена актуальность темы.

Первая глава посвящена изучению отечественных и зарубежных источников по теме работы, проведен анализ международной практики налогообложения недвижимости.

Во второй описан процесс оценки жилой недвижимости, рассмотрены этапы и методы. Составлен обзор факторов ценообразования, а также анализ государственной кадастровой оценки за 2012, 2017, 2020 года.

В третьей главе рассматриваются методические подходы к совершенствованию расчетов кадастровой оценки и дальнейшие направления совершенствования налогообложения на основе государственной кадастровой оценки.

В заключении представлены основные выводы проделанной работы, проведенного анализа, результаты данного исследования и указаны основные нововведения и изменения в системе определения налога с физических лиц по кадастровой стоимости.

Приложения содержат, схемы обзора статистических данных, а также публикации научных статей.

Положения и выводы исследования по разработке системы оценки и налогообложения движимого имущества (жилого имущества) могут быть использованы: для разработки и совершенствования методического и инструментального обеспечения процесса налогообложения движимого имущества (жилого недвижимого имущества).

## ANNOTATION

The theme of the final qualification work “**Cadastral value as a basis taxation of individuals**”.

The final qualifying work is done on 59 pages, containing 9, pictures, 12, 8 tables, 24 references, 3 appendices.

Key words: cadastral value, taxation, state cadastral valuation, real estate, tax.

**The object of the WRC** is the cadastral value of residential real estate.

**The subject of the WRC** is the taxation of the property of individuals based on the state cadastral valuation.

**The purpose** of the work is to develop theoretical and methodological foundations, as well as tools for improving the process of property taxation based on the state cadastral valuation of residential real estate.

The work contains an introduction, 3 chapters, a conclusion and applications.

The introduction contains the goal set for the author, the tasks are formulated research, the relevance of the topic is determined.

The first chapter is devoted to the study of domestic and foreign sources on the topic of work, an analysis of the international practice of real estate taxation is carried out.

The second describes the process of assessing residential real estate, discusses the stages and methods. A review of pricing factors has been compiled, as well as an analysis of the state cadastral valuation for 2012, 2017, and 2020.

In conclusion, the main conclusions of the work done, carried out analysis, the results of this study and the main innovations and changes in the system for determining the tax on individuals at the cadastral value.

The appendices contain schemes for reviewing statistical data, as well as publications of scientific articles.

The provisions and conclusions of the study on the development of a system for assessing and taxing movable property (residential property) can be used: to develop and improve methodological and instrumental support for the process of taxation of movable property (residential real estate).

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
<b>ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ОСНОВЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ</b> .....	8
1.1. Теоретико-методологические основы исследования налогообложения имущества физических лиц в сегменте жилой недвижимости.....	8
1.2. Институциональные особенности налогообложения жилой недвижимости в РФ.....	11
1.3. Налогообложение имущества физических лиц и оценка объектов жилой недвижимости (на примере стран с рыночной экономикой).....	17
<b>2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК БАЗЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РФ</b> .....	28
2.1 Процесс оценки жилой недвижимости в РФ: этапы, методы.....	28
2.2 Особенности определения кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости для целей налогообложения.....	37
2.3. Анализ изменений результатов государственной кадастровой оценки на примере земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.....	42
<b>ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ) В РФ</b> .....	46
3.1. Методические подходы к совершенствованию расчетов кадастровой оценки объектов жилой недвижимости для целей налогообложения.....	46
3.2. Направления совершенствования системы налогообложения имущества физических лиц (объектов жилой недвижимости) на основе государственной кадастровой оценки.....	49
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	51
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	54
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	56

## ВВЕДЕНИЕ

При создании эффективной налоговой системы очень важно соблюдать баланс интересов государства, регионов (муниципалитетов) и населения (домохозяйств). Любое нарушение данного баланса может привести к аннулированию попыток совершенствования отдельных элементов налоговой системы.

Налог определяется только при определении налогоплательщиков и налоговых элементов. Одним из таких обязательных элементов налогообложения является налоговая база. Налоговая база относится к налоговому вопросу количественно. При определении налоговой базы по налогам на имущество, государство сталкивается с некоторыми трудностями, поскольку нет четких критериев, по которым будет определяться объективное численное выражение налогового субъекта. Например, определение налоговой базы по подоходному налогу физических лиц просто и понятно, так как для этого вам просто нужно узнать, сколько дохода человек получает за определенный период времени.

Налоговая база по налогам на недвижимость может быть определена несколькими способами, и у каждого из них будут свои недостатки. Оценка налоговых пунктов и кадастровой стоимости может быть, как индивидуальной, так и массовой. Преимущество индивидуальной оценки заключается в том, что оценщик максимизирует все индивидуальные особенности налогооблагаемого имущества и поэтому эта стоимость будет наиболее объективной и надежной.

При этом следует понимать, что отдельно оценивать все объекты налога невозможно по количеству таких объектов, которые слишком велики, соответственно, если бы требовалась оценщики для каждого отдельного объекта, то бизнесу было бы необходимо платить, а также управлять сдерживанием их злонамеренных предрассудков, что привело бы в то же время к несправедливым результатам. Поэтому необходимо обеспечить управление ценами и налогом на имущество, превышающим размер доходов, они, конечно, самые выгодные для государства (Бабенко П.В., 2012).

Поэтому государства в основном используют массовую оценку тех, объектов, которые облагаются налогом. Из-за массовой оценки был заложен дефект, который не сразу допустил этого чтобы определить наиболее объективную ценность объекта, так как при оценке не учитываются индивидуальные особенности Свойства: степень износа, наличие внутренних помещений, техническое состояние электрической энергии, но учитывая, что у налогоплательщика есть шанс оспорить результаты можно считать, что такая оценка является наиболее практичной и жизнеспособной для массовой оценки.

Один из способов массовой оценки имущества является определение его кадастровой стоимости. Кадастр в России стоимость применяется при определении кадастровой стоимости. Способов массовой оценки имущества является определение его кадастровой стоимости. Кадастровая стоимость в России применяется при определении налоговой базы на имущество (статья 378.2 Налогового кодекса согласно налогу, на имущество физических лиц Российской Федерации (далее в тексте – Налоговый кодекс Российской Федерации) (статья 402 Налогового кодекса Российской Федерации), а также при расчете земельного налога (статья 390 Налогового кодекса Российской Федерации).

Из-за отсутствия такой процедуры оценки она не может в полной мере учитывать интересы каждого налогоплательщика и собственника, причиной которого является постоянные изменения рыночных условий, износ имущества, инфляция и другие финансово-экономические причины, которые в свою очередь приводят к неизбежным различным спорам об использовании кадастровой стоимости при определении размера налога.

**Актуальность** темы данной работы состоит в том, что государственная кадастровая оценка земель, заключающаяся в получении и актуализации сведений о кадастровой стоимости земельных участков, проводится для целей налогообложения - для определения размера, подлежащего уплате земельного налога, базой для которого является кадастровая стоимость земельного участка. Кроме того, кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок (в том числе находящийся в государственной или муниципальной собственности), при его купле или продаже, использовании в качестве залога, осуществлении взноса в уставной капитал, для других целей.

**Проблемой** данной системы является наиболее распространенное несоответствие утвержденных значений кадастровой стоимости, с размерами рыночной стоимости объектов оценки. Налогоплательщики, неудовлетворенные и желающие получить основания и обоснование расчетных налогов по кадастровой стоимости, могут запросить пересмотреть кадастровую стоимость.

**Целью** исследования является разработка теоретических и методических основ, для совершенствования процесса налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки.

Цель достигается следующим образом:

- систематизировать теоретические подходов к налогообложению недвижимости, основываясь на анализ и обобщение зарубежного и

отечественного опыта;

- рассмотреть основные факторы, влияющие на кадастровую стоимость недвижимости;
- сформировать предложения, которые позволят усовершенствовать методику определения кадастровой стоимости недвижимости, для установления справедливого налогообложения;
- Определить направления дальнейшего развития процессов налогообложения имущества, на основании государственной кадастровой оценки в Российской Федерации.

**Научная новация** заключается в разработке рекомендаций заимствования зарубежного опыта, в сфере налогообложения имущества на основе государственной кадастровой оценки.

**Теоретико-методологической основой исследования** послужили концептуальные подходы и теоретико-методологические положения, которые нашли отражение в научных публикациях различного уровня, правовых документах Российской Федерации и ее субъектов, работах ученых и специалистов в области теории налогообложения, теории оценки недвижимости, теории государственных финансов, непосредственно в сфере налогообложения имущества.

**Инструментально-методический исследовательский аппарат.** В процессе исследования использовался ряд подходов и методов: систематический подход, аналитический метод, метод анализа научных, правовых, исторических и других источников, метод сравнительного анализа.

**Практическое значение** исследования заключается в совершенствовании методологии определения государственной кадастровой оценки недвижимости, а также определения соответствующих налогов для физических лиц.

# ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ОСНОВЕ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1. Теоретико-методологические основы исследования налогообложения имущества физических лиц в сегменте жилой недвижимости.

Недвижимость рассматривается как эффективный материальный актив, инструмент получения дохода и объект инвестирования. Основным экономическим элементом недвижимости является ее стоимость. Несмотря на разнообразие форм определения стоимости, для большинства стран характерен смешанный административно-экономический механизм налогообложения недвижимости. Такой механизм включает в себя следующие инструменты: рыночные данные о сделках купли-продажи, экономическую оценку, актуализацию и индексацию стоимости, построение ценовых карт территории и т.д. Это указывает на намерение эффективно использовать недвижимость с целью повышения социального, инвестиционного потенциала недвижимости в целом. Однако по-прежнему существует явное противоречие в определении стоимости в зависимости от целей, например, для совершения сделок купли-продажи или для расчета налога. При определении рыночной стоимости недвижимости граждане стремятся повысить экономическую привлекательность своей собственности, в то время как налогообложение не означает этого желания. В то же время собственники заинтересованы в занижении этих расчетов, чтобы получить свою выгоду в форме уменьшения налогов, которые они платят. При этом бывают случаи, когда стоимость, которая служит основой для налогообложения, может быть завышена государственными органами с целью получения дополнительного дохода. Экономическая политика государства не может игнорировать такие расхождения и должна опираться на рыночные инструменты при расчете налоговой базы недвижимости. Основная цель - оптимизация налоговой базы объектов до реальных рыночных показателей.

Это обеспечит баланс интересов государства и граждан, в первую очередь для решения проблем справедливого налогообложения. Компетентная оценка стоимости недвижимости способствует правильному принятию решений, как в государственном, так и в частном секторах. При оценке недвижимости требуется решение проблем эффективного и справедливого налогообложения. Это одна из самых сложных задач, стоящих перед оценщиками, которая требует ответственности и высокого профессионализма. Анализ мирового опыта демонстрирует разнообразие систем налогообложения недвижимости, в



том числе различия в их основных элементах (объекты налогообложения, налогоплательщики, налоговая база, методология и органы, их устанавливающие, налоговые ставки, и т.д.). Несмотря на многочисленные различия, существуют некоторые сходные черты, общие для большинства стран.

Так, например, определение налоговой базы проводится с участием государственных органов или под их строгим контролем. Базовая стоимость подвергается систематической переоценке, ответственность за это несут государственные органы. Наиболее распространенной системой определения стоимости единицы имущества для определения

налоговой базы является система массовой оценки. Многие страны регулярно проводят массовую оценку имущества. Это свидетельствует о том, что величина налоговой базы составляет переменное значение.

Помимо того, что в ряде стран они определяют точные сроки систематической переоценки результатов, они также предусматривают обновление стоимости в зависимости от состояния рынка или по инициативе государственных и налоговых органов. Массовая оценка использует различные экономико-математические модели, методы, алгоритмы, которые различаются по сложности их построения. Поскольку оценка проводится для большого количества единиц недвижимости, упрощенный используется подход к оценке и выбору факторов затрат, которые могут негативно повлиять на результаты. Однако, несмотря на это, эта система очень распространена во многих странах благодаря относительно низким затратам, возможности быстрой оценки большого количества аналогичных объектов недвижимости и ее объективности. Кроме того, применение массовой оценки оправдано экономической и материально-технической целесообразностью.

В римской империи был использован и принят первый случай, когда "недвижимая собственность" была построена по законам полиомиелита в связи с направлением развития земельной политики. В связи с этим был принят термин «недвижимость», который используется на ежедневной основе.

Гражданским кодексом Российской Федерации объекты недвижимости определены следующим образом:

- 1) единый недвижимый комплекс;
- 2) земельный участок, на котором могут находиться здания, сооружения, постройки и прочее. Нет необходимости в будущем разделять земельный участок и постройку из-за налога на имущество и его функции. Налоги на недвижимость предназначены для того, чтобы играть не только финансовую роль за счет пополнения, но и так же на часть доходов

бюджетов органов местного самоуправления, и на формирование структуры личной собственности граждан.

Налог на имущество осуществляет свои полномочия в той мере, в какой это необходимо. Налог на имущество был разработан не только для распределения местных органов власти, но и для создания систем частной собственности граждан.

Ранее в России применялась инвентаризационная стоимость. Эта стоимость определяется первоначальной стоимостью актива с помощью ценностного предложения. С внедрением новых систем и переходом российской экономики на основу определения стоимости недвижимости по кадастровой стоимости, разрыв между стоимостью имущества и названной рыночной стоимостью стал заметным.

Фактически, налог, основанный на стоимости (инвентаризационной), оторван от реальности и сильно разнится с реальной стоимостью объекта. В связи с этим был принят Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (1998 г.), и было принято решение перейти на так называемую кадастровую стоимость, которая максимально приближена к рыночной стоимости.

Государственная политика является одной из основных областей, в которых землевладение играют важную роль в социально-экономическом развитии России. К концу шестого века начали появляться основы Руси, где к концу девятнадцатого века были все виды собственности. В то время земля была либо дорогостоящей, либо прибыльной.

С конца 20-х годов прошлого столетия оценка инвестиционного климата завершилась рекомендациями по прекращению продажи земли, а также государственной земли и повышению квалификации для оценки на высоком уровне. С 70-х годов прошлого столетия была разработана массовая оценка сельскохозяйственных и природных ресурсов, и началась работа, по оценке городских районов.

Так в Российской Федерации в период с 1971 по 1989 год работали над строительством и созданием доходных земель сельскохозяйственного назначения и было проведено четыре раунда их экономического анализа. Кроме того, в 1989-1991 годах была проведена оценка сельскохозяйственных земель. В ходе этих работ оценка массы земли является кумулятивной, материал был собран на основе набора факторов (местоположение, климат, экономики), влияющих на обрабатываемую землю и производственные затраты при посадке выращенных культур (Кацман; Косорукова; Родин; Харитонов, 2012). Полностью сельскохозяйственные земли, рассчитываются индексы фермеров, капитал, для которого рассчитывается продажа технологий на складе внутри и в границах земли.

Российская Федерация приняла закон о "плата за землю", который был разработан для наиболее продуктивного использования земли, чтобы создать оценку того, что

считается наиболее эффективным возможным методом и эффективным переходом к налогообложению. Рынок земли можно рассматривать как конкретную реальность, когда он удовлетворяет по крайней мере двум условиям: каждый отдельный участок может иметь свою собственную цену (стоимость) и нового владельца. Это побудило группу экспертов включить городские земли в исследование, посвященное обзору Ренессанса, а также изучения массового оценивания недвижимости. Закон устанавливал среднюю стоимость земельного налога к уплате налогов, и местные власти должны были определить регион в соответствии с разделением областей.

В дополнение к развитию рынка недвижимости и формированию оборота земельного рынка России, спрос на анализ рыночных данных стал более очевидным при массовой оценке земли. (Кацман; Косорукова; Родин; Харитонов, 2012).

От стратегического преимущества слияния с развитием рынка земли и преимуществ других объектов недвижимости в России также необходимо было перейти к установлению цены на недвижимость с учетом рыночной цены на недвижимость. В 1999 году правительство сделало возможным для всех различных мест в государства Российской Федерации для целей налогообложения и для других установленных законом целей (Боголюбова М.С., 2008). В 2000 году государственный кадастр определяется как решение, основанное на национальных стандартах горнодобывающего сектора, которые определяют важность земли, на которую распространяется срок исковой давности, стратегии и практики, которые освещаются общественностью в тот же день. оценка земельного участка для каждого человека основана на юридических, экономических и технических шагах, ведущих к определению стоимости почвы, которые были оценены в соответствующих регионах с законодательством Российской Федерации.

До 2018 года кадастровая оценка проводилась независимыми оценщиками. С принятием Федерального закона от 03 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка стала проводиться по-новому – по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, который наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации.

## **1.2. Институциональные особенности налогообложения жилой недвижимости в РФ.**

Многие российские ученые в настоящее время изучают и анализируют особенности и принципы оценки единицы имущества для целей налогообложения, которые

распространены за рубежом. Мировое сообщество выделяет несколько классификаций систем, используемых для определения стоимости имущества с целью определения налоговой базы. Система определения фиксированного заданного значения основана на стандарте ценности. Определяющая фиксированная заданная величина устанавливается государством посредством нормативных правовых актов. Эта система обобщает результаты и не отражает принцип справедливости в отношении налогоплательщиков. Однако это дает преимущество государству за счет сокращения расходов на расчет стоимости. Стандартное значение - это абстрактное значение.

Прямой зависимости от реальной ситуации на рынке недвижимости нет. Система массовой оценки недвижимости для налогообложения является наиболее распространенной на сегодняшний день и зависит от изменений на рынке недвижимости и дает соответствующую реакцию на эти изменения. Но массовая оценка группирует объекты, и поэтому результат лишь приближен к рыночным показателям.

Существуют также системы определения стоимости, основанные на рыночной стоимости и арендных платежах. Метод аренды отражает сумму налога в зависимости от использования недвижимости в конкретный момент времени и не учитывает потенциальную стоимость такого объекта. В основном субъектами земельных отношений являются городские власти. Система индивидуальной оценки происходит в свободной рынок недвижимости. Использование рыночной стоимости при налогообложении недвижимости основано на привлечении инвестиций. И это положительно сказывается на экономике страны. Но в то же время индивидуальная оценка требует больших материальных и технических затрат.

Система приоритетов, используемая для определения стоимости единицы недвижимости и определения налоговой базы, выбирается в соответствии с рядом аспектов (существующие типы прав собственности на недвижимость, условия развития рынка, существующий исторический опыт страны, объектов и субъектов налогообложения и т.д.). Рассмотрим структуру определения стоимости единицы имущества для целей налогообложения более подробно на примерах конкретных стран.

С 15.04.2019 вступили в силу изменения в НК (Закон от 15.04.2019 № 63-ФЗ, далее - Закон), согласно которым:

- с 2018 года увеличен размер налоговых вычетов для жилых помещений многодетных граждан. В частности, налоговая база по:

налогу в отношении объектов налогообложения, находящихся в собственности многодетных, уменьшается на величину кадастровой стоимости 5 кв. м в отношении

квартиры, части квартиры, комнаты и 7 кв. м в отношении жилого дома, части жилого дома в расчете на каждого несовершеннолетнего ребенка;

- с 2018 года вводится "проактивный" порядок предоставления налоговых льгот для налога на имущество физлиц с использованием имеющихся у налоговых органов сведений о "льготниках", относящихся к пенсионерам, инвалидам, лицам предпенсионного возраста и владельцамхозпостроек площадью не более 50 кв. м, указанных в пп. 15 п. 1 ст. 407 НК;

- с 15 апреля 2019 года крайний срок подачи физическими лицами заявления о цели налогового вычета в отношении недвижимости будет использоваться с 1 ноября по 31 декабря.;

- с 15 апреля 2019 года урегулирован вопрос об исчислении налога в отношении объектов, прекративших существование. В таких случаях исчисление налога прекращается с 1-го числа месяца гибели или уничтожения объекта налогообложения на основании заявления налогоплательщика.

С 01.01.2019 решено распространить льготы по налогу на имущество физлиц на тех граждан пред пенсионного возраста, которые после 1 января 2019 года могли бы стать пенсионерами, но не стали ими в связи с повышением пенсионного возраста. Т.е. с 01.01.2019 лица пред пенсионного возраста освобождаются от уплаты налога на имущество за один объект недвижимости каждого вида (жилой дом или его часть, квартира или комната, гараж или машиноместо, хозяйственная постройка площадью не более 50 кв.м.) при условии, что он не используется в предпринимательской деятельности.

С 01.01.2019 Законом от 03.08.2018 № 334-ФЗ "О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации" изменен порядок исчисления налога на имущество физических лиц и земельного налога по кадастровой стоимости:

1. Законодатель отказался от применения коэффициента 0,8 в формуле расчета налога, "заморозив" его на уровне 0,6.

2. Исключена возможность перерасчета сумм земельного налога и налога на имущество физических лиц, уплаченных налогоплательщиками на основании ранее направленных налоговых уведомлений за прошедшие годы, за исключением случаев уменьшения суммы налога в результате такого перерасчета (согласно статье 52 НК РФ указанные налоги исчисляются (в т.ч. пересчитываются) налоговыми органами не более чем за 3 налоговых года, предшествующих календарному году направления налогового уведомления. При этом перерасчеты могут проводиться как в большую сторону (например, при получении налоговыми органами от органов Росреестра сведений об ошибках в ранее

направленной информации), так и меньшую сторону (например, при принятии представительными органами муниципальных образований нормативных правовых актов об уменьшении налоговых ставок или предоставлении налоговых льгот, распространяющихся на прошедшие налоговые периоды)).

В то же время, если пересчет налога на имущество физических лиц и налога на землю и транспорт приводит к:

снижение налога, такой пересчет возможен только за 3 года до календарного года, в который Федеральная налоговая служба направила уведомление о перерасчете повышения налога, тогда такой пересчет вообще невозможен.

Когда налог на имущество (организаций или физических лиц) получен и разрешение, ЕГРН (Статья 15: 378.2, статья 2, статья 403 Подраздел 403 Налогового кодекса. Если изменения вносятся в середине года, следующие правила также должны быть приняты во внимание, если вы нарушаете (статья 5.1 Налогового кодекса и подпункт 5.1 статьи кодекса к статье 408).:

Количество, импортированное с 1 января по определенную дату, было основано на конкретной древесине. Весь месячный период соответствует числу между 1 января и назначенной датой. Если цель находится на 15-м или уже, текущий месяц будет считаться полным месяцем;

Соответствующие налоговые ставки с учетом суммы налога с 31 декабря по 31 декабря основаны на предполагаемой стоимости. Количество раз, перечисленных в расчете на месяц, было таким же, как и количество уплаченных налогов по всему миру.



Рисунок 1. Система налогообложения в России

Таблица 1. Изменение налоговых льгот

№	Параметр налога	Старый порядок	Новый порядок
	Налоговая база	Инвентаризационная стоимость	Кадастровая стоимость
1	Льготы (категории лиц, освобожденные от уплаты)	Инвалиды, военнослужащие, пенсионеры и т.д.	Льготы сохраненные в отношении одного объекта каждого вида для одного налогоплательщика (квартира, дом, хоз. помещение, гараж)
3	Вычеты из налоговой базы	нет	Для квартиры – 20 кв.м. Для жилого дома – 50 кв.м. Для комнаты – 10 кв.м. Для единого недвижимого комплекса – 1 млн. руб.
4	Максимальная ставка (фактическая ставка устанавливается муниципалитетами)	По суммарной инвентаризационной стоимости: До 300 000 руб. – 0,1% 300 000 – 500 000 руб. – от 0,1 до 0,3% Свыше 500 000 руб. – от 0,3 до 2%	Жилье, хоз. помещение, гараж, машино – место, ЕНК, объект незавершенного строительства – 0,1% Торговые объекты, офисы, объекты стоимостью более 300 млн.руб. – 2% Остальные объекты – 0,5%

Введено ограничение в 10% в части увеличения суммы налога к платежу предыдущего года. Применять этот механизм нужно уже при расчете налога за 2017 год в тех самых 28 регионах, в которых порядок расчета налога по кадастровой стоимости действует с 2015 года (п. 8.1 ст. 408 НК).

4. Если результат кадастровой оценки был оспорен в комиссии или в суде, новая величина должна использоваться с момента, когда начала применяться оспоренная стоимость, а не с того года, в котором было подано заявление об оспаривании (а не с момента подачи заявления об оспаривании, как сейчас).

5. Установлена возможность пропорционального (в зависимости от количества месяцев в налоговом периоде) определения налоговой базы по налогу на имущество организаций и налогу на имущество физических лиц в случае изменения качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости в течение налогового периода (в настоящее время изменения характеристик объектов налогообложения, связанных с изменением их площади, назначения и т.п., происходящих в течение налогового периода, не учитываются при исчислении налогов в этом налоговом периоде, что является необоснованным).

Ставки налога закреплены юридически и не превышают:

- 0,1% по отношению к: незавершенное жилищное строительство, гаражи и автомобили, хозяйственные постройки или строения;

- По отношению к 2%: коммерческая недвижимость (офисы, коммерческие помещения, общественные объекты) продовольственные и бытовые услуги) и дорогая недвижимость (на сумму более 300 млн рублей);

- 0,5 процента по другим объектам налогообложения.

Поскольку в настоящее время кадастровая стоимость является одной из основ налогообложения, государство стремится обеспечить проведение данной процедуры в соответствии со всем требованием для получения объективных результатов определения кадастровой стоимости, а также для соблюдения и защиты интересов как правообладателей, так и органов государственной власти, органов местного самоуправления.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ налоговая основа в отношении объекта недвижимого имущества ориентируется на его кадастровую цену, в следствие этого для верного налогообложения потребуются животрепещущие сведения о предоставленной цене. Государственная кадастровая оценка для определения кадастровой цены объекта недвижимости с начала ее воплощения перетерпела гигантские конфигурации и в реальное время в предоставленной системе для целей определения кадастровой цены протекает реформа, в следствие этого вопросы проведения кадастровой оценки на нынешний день довольно важны.

Как и раньше, кадастровая оценка обязана проводиться не чаще 1-го раза в 3 года (в городках федерального значения – не чаще 1-го раза в 2 года) и не реже 1-го раза в 5 лет. Но, совместно с тем, была замечена вероятность проведения внеочередной гос. кадастровой



оценки. Так, начиная с 2020 года, в случае понижения индекса рынка недвижимости в субъекте Российской Федерации на 30 % и больше с дня проведения последней гос. кадастровой оценки принимается заключение о проведении внеочередной оценки. Внеочередная кадастровая оценка ведется еще в случае оспаривания итогов определения кадастровой цены по причине установления рыночной цены в отношении 30 и больше % объектов недвижимости, участвовавших в оценке, которые находятся на земли субъекта Российской Федерации, и сведения находящихся в ЕГРН. Кадастровая цена, приобретенная в ходе проведения внеочередной гос. кадастровой оценки, не имеет возможность превосходить кадастровую цену, содержащуюся в ЕГРН на дату проведения подобной оценки.

Таким образом в Росреестре замечали, собственно, что устройство кадастровой оценки ориентировано на недопущение промахов, дабы уменьшить численность воззваний о пересмотре кадастровой цены. Свежие конфигурации, принятые в отношении проведения кадастровой оценки, значимо воздействуют на оценочные предложения. Такого становления мероприятий в правительстве постараются избежать, вследствие того, собственно, что мониторинг экономических прибылей находится в зависимости на прямую от точности определения кадастровой цены. В случае если оценка проведена неправильно, цифры настоящих прибылей бюджетов имеют все шансы значимо выделяться от плановых.

### **1.3. Налогообложение имущества физических лиц и оценка объектов жилой недвижимости (на примере стран с рыночной экономикой).**

Говоря, что налоги на недвижимость являются одним из старейших налогов, можно сказать, что у них много возможностей. Однако в этой группе собраны налоговые платежи в результате изменятся, которые будут меняться. Изменение, и свойство создает новую группу, в учетную запись в собственности.

Была проведена реформа, измененная в наименьшем резервном формате, основанная на налоговых сборах, а также на большом влиянии каждого фактора и использовании этого налога на активы в свойствах отдельных налоговых сборов.

Посмотрите, что говорит термин "налоговые активы" - это собирательная идея, связанная с юридическими параметрами. Он также содержит налоговую систему, которая используется в различных типах недвижимости.

Одна из общих характеристик налога на имущество определяется прямым налогом на недвижимость.

Третья особенность - это отношение стоимости самой недвижимости, независимо от суммы дохода, получаемого от ее деятельности.

Среди специфических составляющих любого имущества, которое должно быть утрачено, можно выделить: название налогов и сборов на имущество, уровень налогов, порядок уплаты имущества, то есть метод формирования таможенной базы.

Например, налоги, подлежащие уплате с ежегодными налоговыми налогами владельцем все время и один раз, который уплачивается за передачу активов от одного к другому, в связи с передачей активов от другого при совершении покупки и передачи определенных активов, а также использование определенного полученный бонус для физических и юридических лиц. Это относится ко всем налогоплательщикам.

Вы можете учитывать широкий спектр налоговых статей, недвижимость с характерным расположением (здания и сооружения, а также земельные участки, поля, символику, бриллианты, пропавшее художественное оборудование, иностранную валюту и драгоценные камни.

В отличие от других видов налогов, некоторые симптомы глобализации налогообложения активов сказываются. При изучении документов по налогу на имущество необходимо учитывать несколько переводов. поскольку определение собственности может варьироваться в зависимости от любого типа собственности, поскольку в разных регионах могут быть выданы разные виды собственности. обеспечьте возможность уведомления любого типа: мобильного, статического и т.д.

Если в систему налогообложения имущества вносятся какие-либо изменения, важно ознакомиться с международным опытом местных налоговых органов и лучшими зарубежными органами, с которыми сталкиваются в отношении налоговых процессов. В то же время это также относится к источникам налогообложения, организуя местные системы налогообложения активов и директивы по переработке. Более половины доходов от туризма приходится на состояние нефтегазового сектора Российской Федерации, основанного на туристических, сельскохозяйственных или страховых услугах.

Но после тщательного исследования эти различия не должны быть адаптированы к ситуации в России. Среди многих, налог на имущество в Российской Федерации других странах, это налог местного уровня, установленный государственным учреждением, и он имеет некоторую свободу от институтов и политики, связанных с Федеральной налоговой политикой. Этот факт не относится к государствам со сравнительным анализом налогов на имущество, поскольку это возможно, но их субъекты имеют схожие условия по социально-экономическому развитию. Значимые показатели для сравнения: количество налоговых статей, общая сумма налоговых поступлений, доля поступлений по налогу на имущество.

В штате Нью-Йорк, например, доходы от государственного дохода составляют до 40% всех налоговых поступлений. В то же время у большинства "арбитражных судов" в регионе Российской Федерации, Москве, сумма реальных налоговых поступлений составляет чуть более 4% бюджета.

Эти различия создаются с помощью различных шагов, которые позволяют им создавать части свойств. Это город в округе Ориндж, штат Калифорния, Соединенные Штаты Америки. Нет никаких других способов требовать проверки недвижимости по налогу. В Канаде налоги на недвижимость взимаются с помощью государственных налогов, которые гарантируют, что дом будет существовать по рыночной цене каждый год.



Рисунок 2. Динамика развития налоговой системы

Таблица 2. Зарубежный опыт оценивая недвижимости для налогообложения

Признак	Характеристика	Примеры стран
Субъект налогообложения	Налогоплательщиком выступает собственник недвижимости	США
Субъект налогообложения	Налогоплательщиком выступает пользователь недвижимости	Великобритания
Объект налогообложения	Предусмотрено два вида налога: на недвижимость и на ее использование	Франция
	Объект комплексный (земля с улучшениями)	Великобритания
Объект налогообложения Взаимодействие налоговых органов и налоговых оценщиков	Земля и улучшения оцениваются отдельно друг от друга	Австралия, Дания
	Совместная работа налоговых органов и налоговых оценщиков	США
Взаимодействие налоговых органов и налоговых оценщиков Подходы к оценке недвижимости	Оценку имущества осуществляет исключительно государство	Испания
Взаимодействие налоговых органов и налоговых оценщиков. Подходы к оценке недвижимости. Подходы к оценке недвижимости.	Оценку проводят частные лица (оценщики), а начисление налога, его сбор и взыскание – государственные органы	До последнего времени применялось в России
	Сравнительный подход	США, Япония, Австралия, Дания, Швеция
	Затратный подход	Применяется крайне редко или в сочетании с другими
Подходы к оценке недвижимости	Доходный подход	Великобритания, Франция
Налоговая база	На основе рыночной стоимости	Дания, Япония, Южная Корея, Швеция, Индонезия, США, Канада, Австралия, Швейцария
Налоговая база Ставки налога	На основе стоимости аренды объектов недвижимости	Франция, Бельгия
Налоговая база Ставки налога Ставки налога Количество налогов	Оценочное зонирование	Великобритания (для жилой недвижимости)
Налоговая база Ставки налога Ставки налога Количество налогов Ставки налога Количество налогов	Расчет стоимости с помощью статистических моделей	Литва

Когда нанимаются отдельные агенты по недвижимости, их назначенный бюджет и выбранный налог могут отличаться. Власти самостоятельно определяют размер налога на имущество на каждой территории. При применении налога к иностранным гражданам будет учитываться налог на имущество. Платить налоги, но вычетов по незастроенным землям со строениями и строениями сумма вычета может быть применена только к валовому доходу, полученному от использования тех же земельных участков. Случаи, в которых основными формами Настоящее положение не применяется, когда коммерческая деятельность в сочетании с Арендой жилья, Продажей или арендой коммерческой недвижимости, предоставляемой в аренду, ипотечные платежи за продажу или аренду не применяются. В Великобритании практика уплаты общего налога на общий налог будет применяться к признакам трудовой деятельности.

Цена налога определяется годовой арендной платой за имущество. Во Франции существует три различных типа агентств недвижимости, которые предоставляют жилье из зданий или магазинов и дворов. Если свойство представлено зданием или зданием, то размеры и размеры увеличиваются. Заявляет, что льготы относятся к иностранным наземным минам, для сельскохозяйственной деятельности и для людей в возрасте 75 лет или которым предоставляются социальные пособия. Земля отсутствует, когда здания или сооружения недоступны. Самая большая налоговая ставка определяется на 80 процентов в преступной деятельности.

Если земля находится в собственности государственного ресурса, она будет освобождена от уплаты налога. Страны, которые работают на местах, могут быть освобождены от уплаты ограниченной суммы налога. Недвижимость по месту жительства является основой местных налогов, которые начисляются каждый год для всех, кто проживает на 1 января. Он. Налогоплательщики перечисляли налоговые платежи за конкретное жилое помещение. Недвижимость может быть зарегистрирована компанией по недвижимости, если у нее есть место жительства, бизнес или промышленность в Швеции. Цены на недвижимость, которые были установлены за два года до начала налогового периода, используются в качестве основы для расчета покупки. Стоимость этой стратегии также должна учитывать все документы, которые влияют на конечную стоимость вашего имущества в контексте его актива.

Преимущество этого метода заключается в том, что государственная система может учитывать все ресурсы, которые лежат в конечной стоимости имущества.

Ставки налога на недвижимость будут зависеть от вида недвижимости. жилая недвижимость зависит от объема на 1,3%, коммерческая среда – на 1%, промышленная – на 0,5%. новое жилье освобождается от налога на имущество в течение пяти лет, общая плата

будет взиматься в течение следующих пяти лет. Недвижимость становится разделенной практически во всех странах мира, но недвижимость подпадает под действие налоговой системы и структуры. В результате в некоторых штатах налоги могут составлять всего 3 процента от государственного бюджета. В Соединенных Штатах и Соединенном Королевстве налоговые поступления составляют 9,2% и 10,4% соответственно. Государственный бюджет Канады составляет 8,16% от налога на имущество: около 5% налогов в Японии и Австралии (5,7% и 4,6% соответственно).

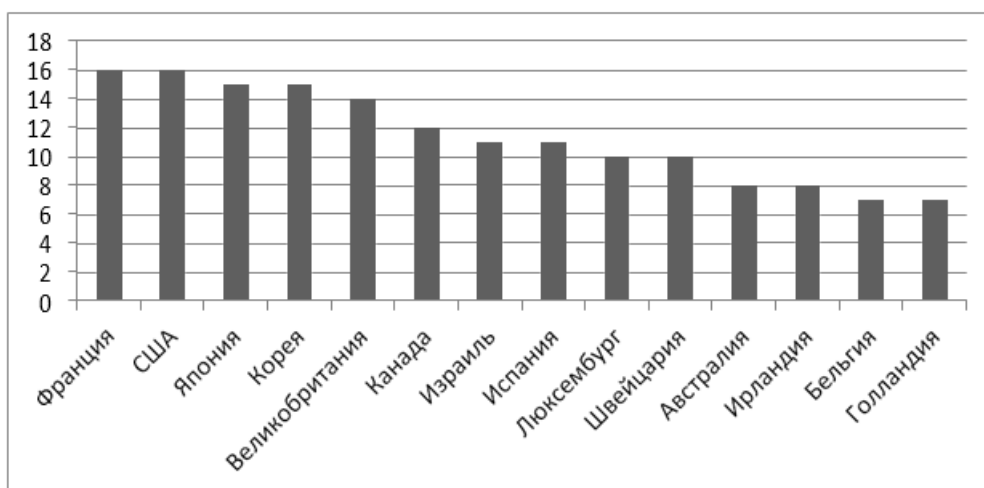


Рисунок 3. Процентное соотношение налогов в национальных бюджетах

Поскольку налоги на активы в конечном итоге становятся местными, они составляют налоговые поступления от местных органов власти. В Австралии налоговая ставка снизилась до более чем 90% от местного бюджета; в Канаде и у нас она меньше (80% и 75% соответственно). Следовательно, налоги на имущество за рубежом взимаются местными и/или региональными учреждениями. Некоторые страны используют общие правила взимания налогов с земли и зданий (зданий), такие как Швеция, Испания, Германия и Дальний Восток., которые указаны отдельно в соответствии с различными таможенными правилами: Новая Зеландия, Австралия, Дания.

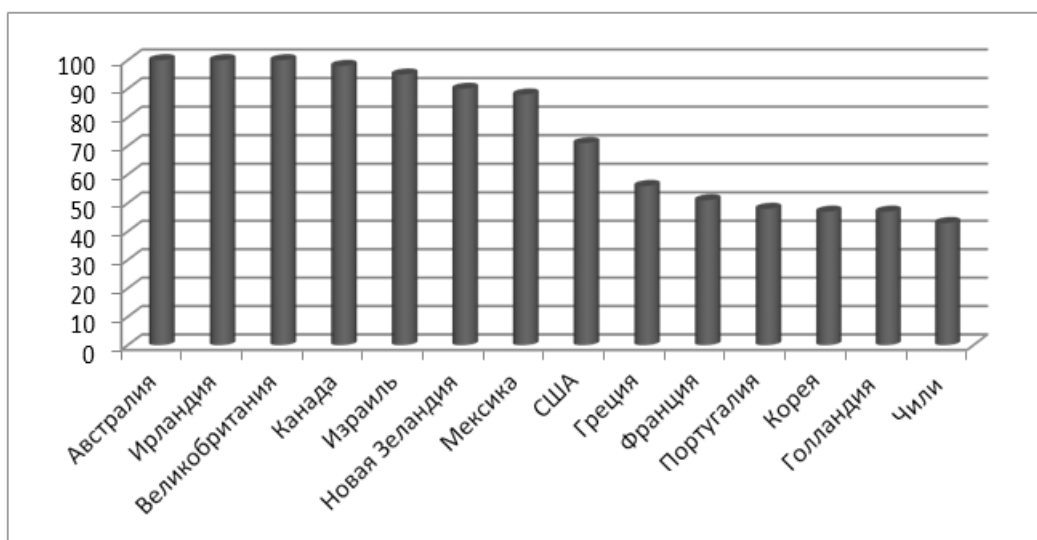


Рисунок 4. Процентное соотношение налогов в местных бюджетах

Самая уникальная система используется во Франции, где налогообложение имущества регулируется тремя отдельными законами: первый определяет землю и имущество на ней; второй и третий - это для содействия таможенному процессу физических лиц между таможенными районами, где шахты и здания не находятся в регионе. В большинстве стран мира льготы по налогу на имущество регулируются. Льготы в основном назначаются государственными и федеральными правительственными учреждениями, посольствами и другими дипломатическими учреждениями. Религия и благотворительная организация, в которых участвует владелец имущества (государственный или частный) в соответствии с рекомендациями. В РФ в начале 90-х годов концепция частной собственности и собственности стала новой, поэтому впервые в судебных исках появилась концепция налога на эти товары недвижимости. Инновации, как и в предыдущем случае, повысили способность оказывать неизменное воздействие.

Налог на имущество не распространяется на весь строительный Комплекс (земля, здания или внутри). Земля облагается земельным налогом, а имущество предприятия, расположенного на этой земле, будет являться собственностью или личной собственностью в зависимости от того, кто является собственником. Другие активы принадлежали им по закону. По международному курсу доступен окружной налог на бизнес, который применяется регулярно (ежегодно) и налог на имущество, который применяется ко всем расходам по этой статье (долг). Этот налог был впервые применен в конце 19 века в Скандинавии, в конце 20 века, а также в конце войны в Японии (1951 год) и в конце 20 века в Нидерландах.

Аналогичная модель расчета налоговой базы на недвижимость характерна для таких стран, как Дания, Нидерланды, Австралия, Швеция, Исландия и Республика Беларусь. За

основу берется стоимость земли и объектов капитального строительства, полученная в результате массовой оценки. Однако Дания недавно перешла на налогооблагаемую базу имущества физических лиц, основанную на стоимости объектов капитального строительства.

До 2000 года в качестве налоговой базы принималась условная арендная плата за жилые и загородные дома, занимаемые их владельцами. Оценка имущества для целей налогообложения цели осуществляются комитетами специального назначения, в то время как муниципалитеты оказывают им помощь, обеспечивая сбор исходных данных, обновляя рыночную информацию и т.д.

В Дании недвижимость облагается тремя видами налогов, а именно местными и территориальными налогами на недвижимость и местным налогом на имущество, используемое юридическими лицами в коммерческих целях. Опыт Нидерландов является ярким примером надежной системы расчета налогов, основанной на результатах массовой оценки имущества, имеющей высокую степень точности. Применяемая система рыночных данных позволила реализовать это дополнительно для решения широкого круга задач не только для правительства, но и для заинтересованных граждан, предприятий и компаний.

Так, например, для Нидерландов характерно использовать полученную рыночную стоимость в качестве базы для различных платежей, связанных с недвижимостью (налог на арендодателя, налог на наследство для владельцев домов, налог с оборота имущества, налоги на объекты водоснабжения и т.д.).

Помимо целей налогообложения, результаты оценки используются для антикоррупционного управления, в качестве основы для расчета арендных ставок, формирования рыночного отчета о стоимости единицы недвижимости и т.д. Непосредственно налоговая ставка устанавливается каждым муниципалитетом индивидуально. Налог состоит из двух частей, уплачиваемых владельцами и пользователями недвижимости. Компетенция и ответственность за результаты проведенной оценки определяются законом, включая ответственность за судебное преследование [21, статья 33 закона]. Расчет стоимости имущества в качестве налоговой базы ежегодно проводится Советом по оценке, который также предоставляет разъяснения

Министерству финансов. В этом случае налоговая база определяется по состоянию на 1 января года, предшествующего началу налогового периода. Ответственность за результаты, полученные в ходе оценки, возлагается на муниципалитеты. Основным принципом определения стоимости является открытость и доступность информации о результатах оценки для всех заинтересованных сторон. Стоимость, применяемая для целей налогообложения, представляет собой рыночную стоимость выведен сравнительным



методом при наличии рынка. Следует отметить, что в Нидерландах существует развитая Система Базовых регистров, содержащая всю необходимую информацию для определения стоимости. Среди прочего, владельцы недвижимости активно сотрудничают с муниципалитетами, чтобы уточнить и дополнить характеристики своих единиц собственности. В настоящее время в России также действует система получения обратной связи от собственников, которая предоставляется в виде представления декларации о характеристиках объектов недвижимости; однако нет возможности подать это заявление

Интернете. Следует уточнить, что каждый собственник объекта недвижимости, подлежащего налогообложению, получает официальное уведомление сразу после объявления результатов оценки [21, часть 3 статьи 24 Закона]. Такая процедура распространения информации о результатах оценки также предусмотрена в Австралии. Непрерывный сбор рыночной информации о единицах недвижимости является типичным для австралийской системы. Этот сбор осуществляется независимыми квалифицированными оценщиками, которые подписали контракты на проведение этих работ.

Непосредственный контроль над проведенная оценка, исследование рынка недвижимости и работа по совершенствованию системы оценки входят в компетенцию Генерального оценщика. Также можно наблюдать непрерывную работу с гражданами, включая предоставление разъяснений о том, как работает система оценки. Данные о результатах массовой оценки находятся в открытом доступе. Другим существенным показателем эффективности системы оценки в Нидерландах и Австралии является снижение количества жалоб на результаты оценки, а также сокращение расходов, связанных с проведением оценки.

На данный момент большинство развитых стран, входящих в организацию экономического сотрудничества и развития используют налог на чистую собственность. Не входит в эти страны, но некоторые европейские страны, такие как Соединенное Королевство, включают классический налог или налог на капитал. Традиционно удерживаемый налог на капитал обычно включает в себя корпоративный (или индивидуальный) подоходный налог вместе. Хотя Пол написал свои причины для названия своего первоначального применения этого налога, у них было разрешение проводить различие между физическим имуществом и доходом. Причина заключается в разделении ресурсов между общественностью (избегая различий между богатыми и бедными) или стремлении улучшить налоговую систему и колеблется в пределах от 0,5 до 1,5%.

В некоторых странах этот налог возлагается на правоохранительные органы. Иногда чистый налог на недвижимость подоходный налог является частичным вариантом.

Опыт налогообложения недвижимости в иностранной валюте показывает, что существуют общие моменты с российской практикой, конкретные налоговые льготы и другие варианты варьируются в зависимости от применения, налоги на арендодателей действуют на различных административных уровнях, и этот налог является чистым на имущество.

Работа по модернизации системы кадастровой оценки и института кадастровой стоимости огромна. Это может занять много лет, поскольку методика определения кадастровой стоимости в нашей стране все еще находится в стадии разработки. Использование эффективных практик в других странах допустимо в целях повышения надежности результатов оценки, а также предотвращения возможных проблем. Так, например, мы должны проводить непрерывный сбор данных из всех доступных информационных систем и источников, включая установление цен для сделок купли-продажи. Мы должны уделять должное внимание кадровой помощи бюджетных учреждений и, в частности, в полной мере использовать государственных чиновников при принятии и подтверждении результатов кадастровой стоимости. В настоящее время государственные служащие не имеют специальной подготовки в области оценки, поэтому им трудно оценить качество кадастровой оценки. На начальном этапе одним из вариантов может быть обучение, например, краткосрочные курсы или повышение квалификации в области оценки.

В последнее время в России можно наблюдать активное оспаривание кадастровой стоимости. В случае, если есть какие-либо основания для пересмотра результатов, составляется отчет об определении рыночной стоимости. Этот отчет может служить не только основой для корректировки кадастровой стоимости, но и источником обновления информации и характеристик объекта недвижимости. Они также рассматривают возможность получения обратной связи от собственников, подразумевающей подачу декларации о характеристиках объектов недвижимости, однако нет возможности подать эту декларацию в электронном виде. То следует разработать вариант электронной подачи декларации от собственника. Такой формат значительно сокращает время для всех участников, как для государственных служащих, которые не будут отвлекаться на процедуру принятия документов, так и для собственников, которые могут в любое время проверить данные о своей единице собственности, а также отправить все необходимые, актуальные или измененные данные. В частности, необходимо осуществлять активное распространение информации среди граждан о возможности сотрудничества с государственными учреждениями с целью разъяснения и дополнения характеристики их имущественных единиц. Помимо публикации результатов проведенной кадастровой

оценки на веб-сайтах государственных органов, также требуется направить официальное уведомление каждому собственнику, чьи объекты недвижимости были оценены. Учитывая вышесказанное, построение достаточно эффективной системы определения базовой стоимости для налогообложения в России должно проводиться с учетом существующего богатого и разнообразного мирового опыта. При решении существующих проблем и совершенствовании системы кадастровой оценки может стать надежной базой в экономических и социальных вопросах: сохранение и увеличение финансового потенциала страны, повышение эффективности использования недвижимости, стабильное развитие рынка недвижимости и формирование социальной справедливости в налогообложении.

Таким образом, система налогообложения имущества должна основываться на его справедливой и объективной стоимости.

## 2. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ КАК БАЗЫ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ В РФ

### 2.1 Процесс оценки жилой недвижимости в РФ: этапы, методы

Помимо целей налогообложения, результаты оценки используются для антикоррупционного управления, в качестве основы для расчета арендных ставок, формирования рыночного отчета о стоимости единицы недвижимости и т.д. Непосредственно налоговая ставка устанавливается каждым муниципалитетом индивидуально. Налог состоит из двух частей, уплачиваемых владельцами и пользователями недвижимости. Компетенция и ответственность за результаты проведенной оценки определяются законом, включая ответственность за судебное преследование [21, статья 33 закона].

Расчет стоимости имущества в качестве базы на налогообложения ежегодно проводится Советом по оценке, который также предоставляет разъяснения Министерству финансов. Ответственность за результаты, полученные в ходе оценки, возлагается на муниципалитеты. Основным принципом определения стоимости является открытость и доступность информации о результатах оценки для всех заинтересованных сторон.

Стоимость, применяемая для целей налогообложения, представляет собой рыночную стоимость выведен сравнительным методом при наличии рынка. Следует отметить, что в Нидерландах существует развитая Система Базовых регистров, содержащая всю необходимую информацию для определения стоимости. Среди прочего, владельцы недвижимости активно сотрудничают с муниципалитетами, чтобы уточнить и дополнить характеристики своих единиц собственности. В настоящее время в России также действует система получения обратной связи от собственников, которая предоставляется в виде представления декларации о характеристиках объектов недвижимости; однако нет возможности подать это заявление в Интернете.

Следует уточнить, что каждый собственник объекта недвижимости, подлежащего налогообложению, получает официальное уведомление сразу после объявления результатов оценки [21, часть 3 статьи 24 Закона]. Такая процедура распространения информации о результатах оценки также предусмотрена в Австралии. Непрерывный сбор рыночной информации о единицах недвижимости является типичным для австралийской системы. Этот сбор осуществляется независимыми квалифицированными оценщиками, которые подписали контракты на проведение этих работ. Непосредственный контроль над проведенной оценкой, исследование рынка недвижимости и работа по совершенствованию

системы оценки входят в компетенцию Генерального оценщика.

Также можно наблюдать непрерывную работу с гражданами, включая предоставление разъяснений о том, как работает система оценки. Данные о результатах массовой оценки находятся в открытом доступе. Другим существенным показателем эффективности системы оценки в Нидерландах и Австралии является снижение количества жалоб на результаты оценки, а также сокращение расходов, связанных с проведением оценки.

В Беларуси кадастровая стоимость объектов недвижимости, максимально приближенная к рыночной стоимости, служит налоговой базой при условии наличия достаточной рыночной информации. Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь является заказчиком кадастровой оценки. Кадастровая оценка требует исследования цен продажи объектов недвижимости, включая запрашиваемую цену, тенденции изменения цен, спрос и предложение на недвижимость, условия продажи и финансирования, время, когда они были выставлены на публичное предложение на рынке перед продажей, рыночные ставки аренды, условия договора аренды и других показателей.

Следовательно, источником этой информации является Государственный земельный кадастр (включающий реестр недвижимости, реестр стоимости земельного участка, реестр цен на недвижимость), базы данных о поставках единиц недвижимости и т.д. Периодичность кадастровой оценки определяется местными исполнительными и контролирующими органами. В период между оценками кадастровая стоимость может быть более точно определена также с помощью корректирующего коэффициента.

Экспертиза недвижимости – это определение стоимости имущества в соответствии с целью, порядком проведения экспертизы и требованиями экспертной этики. Определение цели оценки недвижимости изначально является основанием для выбора методов оценки и, следовательно, оказывает существенное влияние на результат оценки. В дальнейшем определяется вид ценности, необходимой в соответствии с поставленной целью

Если результаты оценки важных активов не согласуются, больше, чем требуется, и без необходимых результатов, оцениваются данные о ценах, особенно метод использования оценки, то они должны быть предоставлены при анализе причины разницы в отчетах об оценке.

Как рассчитать, и различать разницу между ставками и все, что было сделано путем оценки - цена, результаты контракта, и используемая информация, все должно быть оставлено и осуждено, чтобы определить его ценность в дальнейшем.

Сбор необходимой информации при определении кадастровой стоимости используется, при необходимости, с участием уполномоченного лица. Указывают

основные активы, сбор, обработку и расчет (если не изменены активы на имущество), сведения о недвижимости, стоимость рынка в Российской Федерации.

Оценка государственной кадастровой оценки - информация о процессе формирования списка перечня объектах оценивания.

Материалы, посвященные государственной кадастровой экспертизе проекта, будут обновлены с 1 января по 1 июля.

При определении уровня стоимости бюджетный орган собирает, использует и предоставляет относительные данные, относящиеся к недвижимости, влияющих только на цену, :

1) включая информацию о цене недвижимости, включая экономические, социальные и экологические проблемы (после реальной информации об этом местоположении);

2) маркетинговая информация о недвижимости, сделках и объемах (предлагаемых), включая сделки на реальном рынке;

3) данные, необходимые для выявления недостающих параметров при различных рассмотренных подходах.

Недвижимость включает в себя информацию о внешней среде, которая отражает экономическое развитие Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования. Рост часто ограничивается возможностями правительства в России, которые обеспечиваются различными факторами, включая информацию, связанную с политикой и процессами планирования в городе.

Недвижимость должна быть запрошена международными источниками в качестве "оценки района", содержащейся в федеральном законе.

Сбор и анализ данных о недвижимости - это краткое представление о том, какое экономическое воздействие, социальная ценность и окружающая среда оказывают на недвижимость.

Информация о реальном рынке включает в себя информацию об особенностях рынка недвижимости, включая его особенности.

Обзор рынка недвижимости включает рынки недвижимости и общую деятельность, их часть (федерация) на курсах русского языка, выделены сертифицированные области публичной информации. При создании публичного обзора рынка недвижимости анализируются следующие показатели: размер и динамика цен сделок (предложений), Государственная политика эффективности связи с предложением и спросом, уровнем развития рынка, маркетинговым установлением функций, недвижимостью. Тема является частью Российской Федерации, в общих элементах и элементах местного самоуправления собственных организаций в области использования и развития рынка.

Кроме того, оценки рынка недвижимости включают уровни цен в строительной отрасли, а также ценовую ответственность, специфичную для топлива, газа, температуры и инженерных коммуникаций.

Обзор был создан путем изучения персонажа, который помог определить, как детализируются свойства на рынке (недвижимость). При рассмотрении состава рынка недвижимости (помещения), особенностей работы (виды деятельности, спрос и предложение, цена (предложение), размер, уровень изменения с использованием недвижимости, эксплуатационные расходы на недвижимость, цена на строительство объектов недвижимого имущества). Во всех случаях при наличии достоверной информации о доходности вложений в недвижимость в сегменте (сегментах) рынка недвижимости дается прогноз перспектив развития, соответствующего (соответствующих) сегмента (сегментов) недвижимого имущества. рынок недвижимости.

По результатам анализа информации о внешней среде недвижимости были определены ценовые факторы, формирующие характеристики целевого назначения недвижимости.

Информация об их активах, включая технические детали и характеристики цен на недвижимость, представление важной информации. Вся сеть по цене делится на три типа:

- 1) внешние характеристики агентов по недвижимости;
- 2) сколько характеристик рынка недвижимости;
- 3) особенность

Рыночная информация в маркетинговых ценах (сделках) будет собираться в каждой части рынка недвижимости.

Стоимость сделок (не воспроизводить) не может быть сопоставлена с рыночной стоимостью, особенно в офисах власти или лицом, проводящим расследование (где информация подтверждается или контролируется). В том же случае события должны быть задокументированы из-за цвета (местоположения) и которые не отличаются от аналогичных транзакций, таких как транзакция или ложная информация. Нет гарантии, что они будут выплачены без какой-либо цены.

Цена сделок (предложений) по условиям сделок является ведущей в риске такой предсказуемости (предложений) от рыночных уровней, зависит от соответствующих

корректировок (в том числе от цены сделок (сделок) с особыми условиями).



Рисунок 5. Стадии проведения кадастровой оценки

Если никакой информации недостаточно для принятия решений о маркетинговых характеристиках сделки (предлагаемой), особых условиях сделок (предлагаемых) или причине резкого отклонения цен сделок (предлагаемых) от цен аналогичных сделок (предлагаемых), бюджет обязан принять меры для удовлетворения стандарты страны. к ее получению в соответствии с частью 6 статьи 12 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

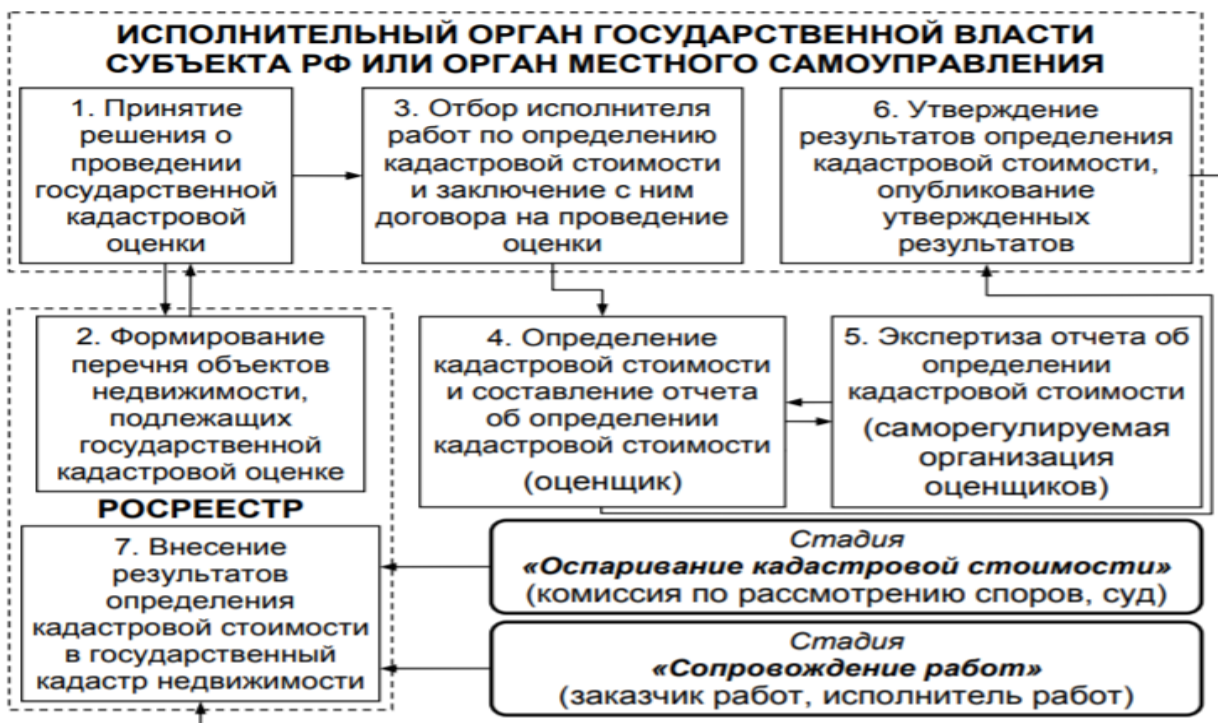


Рисунок 6 Этапы определения и проведения кадастровой оценки

Анализ информации о ценах сделок (предложений) в сегменте (сегментах) рынка недвижимости проводится в целях:



- 1) обеспечение непротиворечивости рыночной информации;
- 2) обеспечение достаточности и репрезентативности рыночной информации.

При определении кадастровой стоимости бюджетное учреждение проводит группировку объектов недвижимости.

В целях определения кадастровой стоимости методами массовой оценки объекты недвижимости группируются в группы и подгруппы (при необходимости) в соответствии с инструкцией.

Сумма капитала от кадастровой стоимости, зависит от суммы каждой группы (розничной группы). Тот же подход и то, как его следует использовать, являются критериями для сравнения результатов по одной и той же группе (розничным единицам) и результатов.

Кадастровая стоимость и рыночная стоимость могут быть использованы для ввода в массовом процессе в подробных условиях использования для определения стоимости недвижимости для целей налогообложения. Качество предсказуемости модели важно, поскольку оно напрямую влияет на ее локальные мощные впускные каналы. В частности, мы фокусируемся на экономическом росте, возможно, сравнивая разные типы разных типов и используя разные слова субрынка. Мы также рассматриваем возможность включения "пространственных переменных", которые будут описаны в виде интервала объекта, рассчитанного с использованием. Было обнаружено, что подробные данные включают субрынки, которые повышают эффективность оценок и включают пространственные переводы, выходящие за рамки традиционного сна. Тем не менее, даже самые лучшие модели линейки характеризуются низким уровнем производства при высоком уровне доходов и затрат на дом. Кроме того, существует несколько рисков различных форм, основанных на социально-экономическом уровне, которые указывают на то, что политика, проводимая на рынке, может потребовать пристального внимания. Эти результаты могут послужить дополнительным стимулом для повышения эффективности массовой оценки.

Кадастр предоставляет правительствам официальные инструменты для управления землей, теоретически гарантируя критически важное пространство и ресурсы для экономической деятельности в западных обществах. Неформальная организация доступа к земле и контроля над ней в любом обществе, проводимая часто параллельно с официальным кадастром, известна как землевладение. Кадастр регистрирует землевладение и права на землю. Это также важное средство координации управления земельными ресурсами, частной деятельности и общественных проблем, связанных с землей. Текущие проблемы, связанные с использованием государственного кадастра, носят в основном административный и политический, а не технический характер. Они отражают

историческую напряженность между колонизирующими официальными правительственными институтами и неформальными институтами сопротивления, созданными для распределения доступа к земле и контроля над ней. Гражданское общество разработало ряд сложных механизмов делегирования контроля и полномочий для урегулирования этих разногласий и обеспечения гибкого баланса между конкурирующими и конфликтующими интересами. Большая часть собственности на сельскую землю была обеспечена с помощью целого ряда неофициальных соглашений с участием субъектов с пересекающимися и противоречивыми интересами. Официальный кадастр в этих случаях часто сводится к самостоятельному учреждению, предназначенному исключительно для использования государственными учреждениями.



Рисунок 7. Подходы оценивания кадастровой стоимости

Сравнительный подход, основанный на одинаковой цене недвижимости. Что касается нашего плагина, так это необходимо для других средств оценки развития рынка недвижимости, чтобы предоставить вам достаточную и точную информацию о сделках (предлагаемую). Сравните цены, используется информация о рыночной цене (предложении), реальная сумма, связанная с недвижимостью по внешнему виду или схожим характеристикам.

Структура землепользования и защита людей (подгрупп), оценка дохода от земельного участка. Отсутствие рынка недвижимости.

Метод затрат заключается в определении затрат, связанных с изменением, визовыми льготами или альтернативами. Такой подход требует периодических и надежных информационных платежей.

Этот подход заключается в определении необходимых затрат для создания бизнеса, получения прибыли или его обновления. Этот метод требует своевременной и надежной финансовой информации;

\*Его участок для защиты и безопасности;

\*Безопасность обычно определяется (включая статус, объекта).

Корректируйте настройки, когда стоимость создания одного и того же индикатора (замена, изменение стоимости, снижение веса того, что хорошо, просматривая в одно и то же время и принимая решения по налогу на добавленную стоимость.

Таблица 3. Понятие индивидуальной и массовой оценки

<b>Характеристика</b>	<b>Индивидуальная оценка</b>	<b>Массовая оценка</b>
Количество оцениваемых объектов	Один	Много
Характер использования объекта оценки	Наиболее эффективное	Текущее
Количество объектов-аналогов	Единицы	Много
Количество учитываемых факторов стоимости	Много	Ограничено
Характер учитываемых факторов стоимости	Любые	Измеряемые
Процедура осмотра объекта оценки	Обязательна	Не требуется
Погрешность	Минимальная	Достаточно высокая

Если обычное покрытие рыночной стоимости не требует какой-либо добавленной стоимости, применяемый стандарт не корректируется на величину добавленной стоимости для этих товаров.

Доходный метод основан на отчете о прибылях и убытках, ожидаемом от использования недвижимости. Как используется выручка, если имеется достоверная информация о доходах и стоимости недвижимости, общей ставке капитала и (или) ставке дисконтирования.

Если какой-либо из методов используется для проверки результатов, которые использовались для других методов, предложенных в руководстве, результат с использованием этого метода не предполагает окончательного утверждения результатов. В то же время, допускается идентифицировать соответствующие результаты как интервал, в котором были расположены результаты значения подкласса.

Следует иметь в виду, что в стоимость коммерческих структур, участвующих в обороте (участников эксплуатации), кроме стоимости земельных участков и зданий, сооружений, помещений, автостоянок, могут входить также затраты на благоустройство территории, сети, мебель, отражают влияние предпринимательской деятельности.

Для объектов недвижимости, доступных в нерабочих условиях, а также с внешними признаками (экономичность) обычного, разброс может быть разным.

Комментарии, относящиеся к определению справедливой стоимости, позволяют поставщику (именуемому комментарием) учитывать достоверность информации о характеристиках, представленных в листинге, путем замены неверной информации характеристиками имущества, если такая информация будет найдена в бюджете учреждения.

Для ясности, конкретные ссылки с нарушениями зрения или расстояние могут привести к отказу. Если вы добавляете какую-либо форму атрибуции к зениту или надиру вашей фотографии, это учитывается при отправке документации (или копий документов) или любым способом, который фиксирует фактическое использование.

Комментарии к записям о ремесленных изделиях требуют времени для определения стоимости активов и не включены в описание, были учтены в регистрационном счете (или распечатанных копиях документов) или документах для подтверждения - отклоняйте такую информацию при их отправке.

Если какая-либо используемая информация была проверена в результате подтверждения подтверждения ее ценности (или отсутствия основного признака для определения отсутствия ценности), в оценку стоимости объекта вносятся соответствующие изменения, если такая информация влияет на его стоимость.

Раскрытие ошибок в информации зависит от решения в идентификационном характере с учетом изменений, если документы соответствующих активов (документация и справочная информация) содержали такие ошибки.

Они зарегистрированы в реестре брокеров недвижимости ста штатов. В соответствии с правилами навигации по данным) или на основании вступившего в законную силу решения суда, которое устранит такие ошибки. На сегодняшний день необходимо определить стоимость земли и имущества, которая должна быть проанализирована в соответствии с экономикой, социальной информацией и окружающей средой, а также другими факторами, влияющими на стоимость имущества. В настоящее время теория оценки жилой недвижимости учитывает с целью налогового оформления большое количество факторов, из которых складывается цена.

Если оценка рыночной стоимости проводится для построения модели оценки и недостаточности рыночной информации, то оценка может быть определена отдельно для конкретного свойства. (Романовский М.В., 2006).

Кроме того, важно понимать, используя методы массовой оценки не могут учитывать все определенные факторы, влияющие на стоимость имущества, Тем не менее, расположение, тип дома, материал стены и т.п. такие основные функции, как обязательные следует учитывать при расчете кадастровой стоимости имущества и определении соответствующего налог на имущество. (Жданова Р.В., 2019).

Если результаты оценок активов не очень согласуются, оценка цен, оценка с использованием различных методов, должна быть предоставлена в качестве анализа причины в отчете об оценке полученных различий.

Выбранный метод оценки цены, а также все, что оценивает цену. Реализация консенсуса, основанного на результатах принятия решения.

## **2.2 Особенности определения кадастровой стоимости объектов жилой недвижимости для целей налогообложения**

Для оценки государственных результатов последовало решение руководящего органа российской власти (разрешенного органа субъектов Российской Федерации). Орган принял решение провести оценку государственных результатов, разъяснив заказчику необходимость работы по определению кадастровой стоимости. Разрешение органа российских властей, занимающегося определением стоимости бюджета с бюджетными учреждениями, было установлено субъектом Российской Федерации, что, в свою очередь, привело к принятию основных методических указаний по определению стоимости объектов недвижимости.

Датой, по состоянию на которую осуществляется определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки, является день, по состоянию на который сформирован перечень объектов оценки.

Перечень объектов недвижимости был установлен органами управления, уполномоченными в области регистрации недвижимости и сделок с ними.

Когда кадастровая стоимость устанавливается для массового использования, первоначальное ценностное предложение, внесенное в список для целей кадастрового государственного реестра, делится на группу оценки, основанную на анализе рыночной информации об оценке, модели кадастровой оценки, источниках создания цен и информации о стоимости цен создайте коэффициент оценки для каждого типа в рамках экологической оценки.

Рисунок 8. Уровни ценообразующих факторов



Рисунок 9. Ценообразующие факторы

Идентификация сотен единиц стоимости объекта недвижимости выполняется единым способом для всех видов объектов недвижимости. Оценка земельных участков проводится по тому, были ли они отнесены к тому или иному типу в соответствии с типом пригодности, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01 сентября 2014 года № 540.

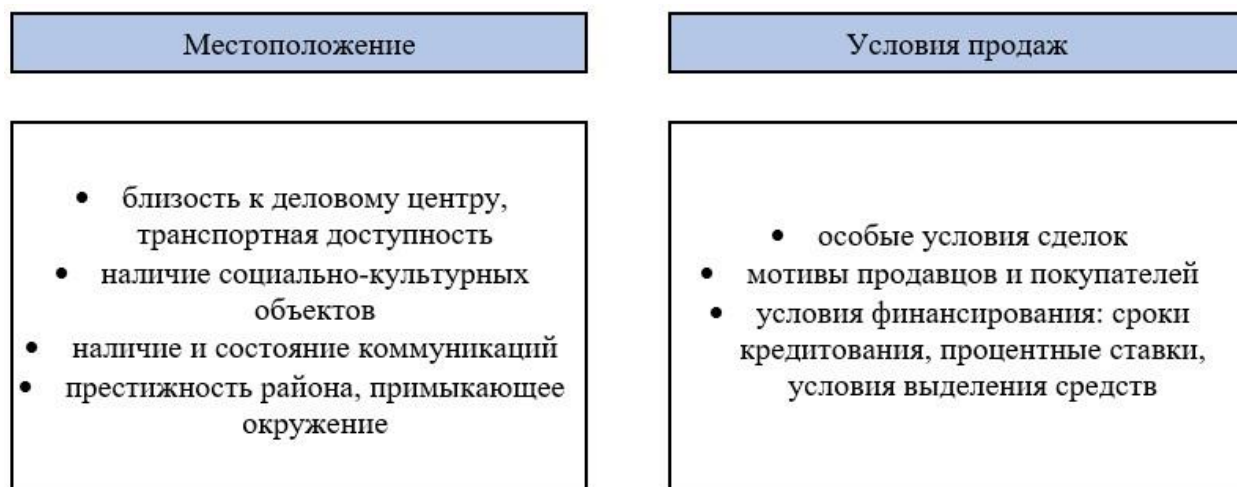


Рисунок 10. Факторы второго уровня

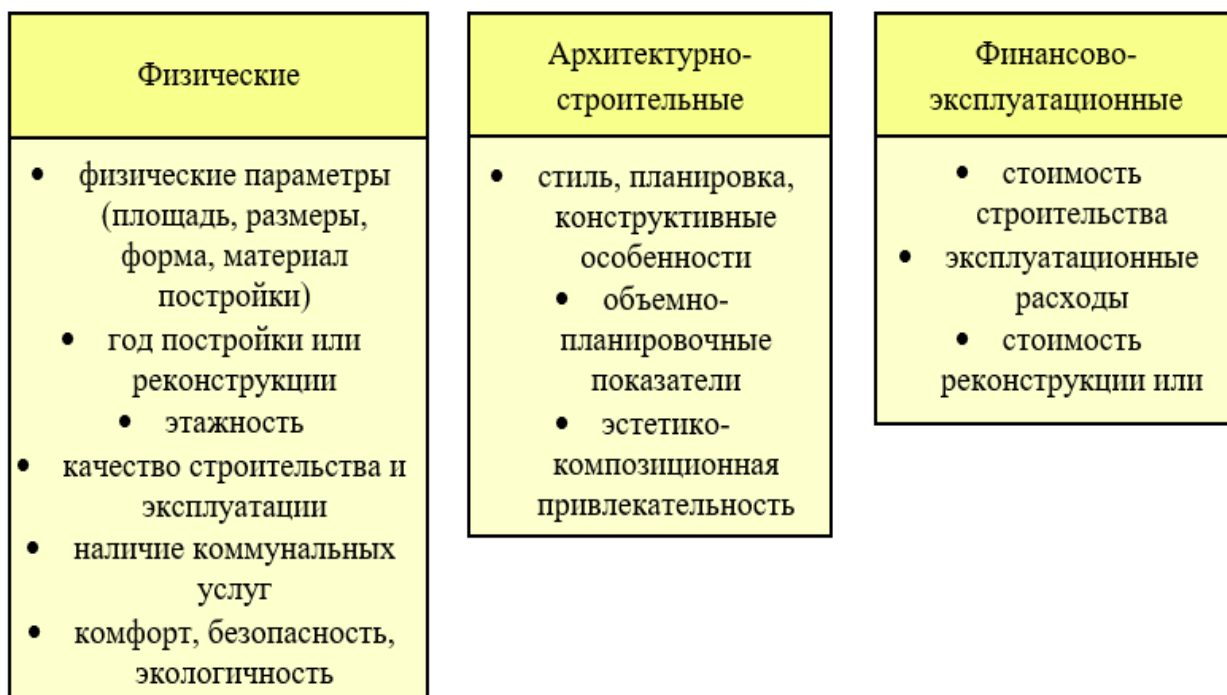


Рисунок 11. Факторы третьего уровня

Таким образом, определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется исполнителем проведения государственных работ в следующей последовательности:

- 1) обработка недвижимости;
- 2) сбор и анализ рыночной информации, перечисление и выявление факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
- 3) сбор информации о ценовом факторе, формирующем;
- 4) построение модели модели оценки и расчет отдельных лиц;
- 5) качество результатов информации изначально определялось стоимостью, включая первоначальное подтверждение исходной информации о недвижимости, организациях и выверенных, ясность рынка, сбор анализа и подтверждение информации о передаче и сделках;
- 6) подготовка отчета о результатах оценки государственных результатов;
- 7) обработка мнений бога, чтобы помочь мне и всем, кто заинтересован в;
- 8) подготовить отчет о результатах оценки государственных результатов для оценки.

Таким образом, ценовой фактор, формирующий тактовую, является основой для постепенной идентификации недвижимости. Результат - это то, что возможно для справедливого режима во многих отношениях.



Рисунок 12. Влияние факторов на цену

Таблица 4. Классификация основных ценообразующих факторов определения кадастровой стоимости

Основание	Виды факторов	Примеры
Источник получения информации	Внешние	Демографическая ситуация, динамика цен, политика государства
Источник получения информации Уровень	Внутренние	Этаж, этажность, планировка
	Глобальные	Уровень жизни, географическое положение, структура населения
Уровень Форма	Локальные	Качество строительства, наличие коммунальных услуг, транспортная доступность
	Фактические	Внешний вид, освещенность, эксплуатационные расходы
	Физические	Климат, коммунальные объекты, дороги
Форма Происхождение	Социальные	Численность населения, возрастной состав, уровень образования
	Экономические	Уровень доходов, уровень занятости, уровень цен
	Политические	Налоговая политика, действующие нормы и правила, зонирование
	Субъективные	Психологические особенности сторон сделок с недвижимостью
Происхождение	Объективные	Физические характеристики, экономические условия, экологическая обстановка

На сегодняшний день существует большое разнообразие ценовых факторов, формирующих влияние на идентификацию стоимости. Для того, чтобы быть очень точным



и надежным, установите величину стоимости объекта, подлежащего оценке, необходимо учитывать каждый счет, влияющий на него, а также зависимость, разделяемую между ними.

Одним из основных факторов, формирующих физический фактор тех, кто оказывает существенное влияние на стоимость, является оценка имущества.

В результате эксперты по оценке должны собирать, анализировать и составлять список ценовых исходных данных, формируемых для последующей оценки после оценки эффективности активов.

Полученные результаты показывают, что пуповинная кровь может найти клиническое применение в качестве источника стволовых клеток для восстановления печени у пациентов с хронической печеночной недостаточностью или острым нарушением функции печени. Затраты могут быть установлены отдельно для

Если оценка рыночной стоимости проводится и для построения модели оценки недостаточности рыночной информации. Стоимость может быть определена отдельно для конкретного свойства. (Романовский М.В., 2006).

При применении стоимости имущества определяются изменения его стоимости, в том числе в форме оценки, использования определенных характеристик актива, коэффициентов стоимости для характеристики, которые могут быть оценены в результате.

Кроме того, важно понимать, что при использовании методов массовой оценки оценка не может учитывать все факторы, влияющие на стоимость имущества, однако местоположение, вид дома, материалы стен и т.д. Такая базовая функция в обязательном порядке должна быть зафиксирована и определена для определения стоимости активов и определения соответствующего налога на активы в соотношении и справедливых числах.

Если результаты оценки важных активов не согласуются, больше, чем требуется, и без требуемых результатов, оцените данные о ценах, в частности методы использования оценки, и их следует предоставить для анализа причин различий в отчетах об оценке.

Как рассчитать, а не гарантировать, различать разницу между ставками и всем, что делается путем оценки-цена, результаты соглашения-решения, и информация, которую он использует, все должно быть доверено и выполнено из долговых решений для определения стоимости вида.

В качестве источника информации могут быть использованы следующие данные:

- По сделке с имуществом, предоставленным Росреестром
- Информация, построенная на базе данных агентов по недвижимости;
- Оцениваются существующие данные в отчетах компании и стоимость оценки.

### 2.3. Анализ изменений результатов государственной кадастровой оценки на примере земельных участков под индивидуальное жилищное строительство

В течение периода (2009-2011 гг.) рынок земли находится в сложной экономической ситуации. Главное: участвовать в рынке земли Санкт-Петербурга может само государство. Как вы знаете, около 83% земли находится в государственной собственности (федеральной и муниципальной). Кроме того, 17% земли находится в частной собственности (юридическими и физическими лицами).

Он управляется нашими собственными учреждениями. Соглашение, заключенное на личных торгах, трудно отслеживать, потому что: неизвестно, сколько трейдеров продано частными владельцами, сколько целей продано путем идентификации – это невозможно с точки зрения точного количества сделок. Ведь, как известно, если земля пользуется спросом, то ее немедленно продают из рук в руки, не вникая в ее личность. Обратившись к аналитикам, мы можем увидеть, как выросла стоимость земли, которая была востребована на заявленном рынке земли. Цены примерно в 2-2,5 раза ниже по сравнению с аналогичными земельными участками, чем во время экономического кризиса.

Как вы знаете, около 80% земельных участков были использованы для строительства личных резиденций.

Кадастровая стоимость земель на территории Санкт-Петербурга, как для земель с активным рынком, так и для земель с неактивным рынком, получена с использованием единого подхода к оценке (в каждом случае разного) - сравнительного или нормативного.

Поэтому нет необходимости согласовывать результаты оценки, которые получены с помощью разного рода видов подходов к оценке, и конечное значение кадастровой стоимости объектов оценки совпадает со значением, полученным с помощью этих подходов.

Таблица 5. Удельные значения кадастровой стоимости за 2012 год

Вид объекта оценки	Количество Объектов оценки, ед.	Удельные значения кадастровой стоимости, руб./кв. м			Площадь ЗУ в кв.м.		
		2012(13)	2012(13)	2012(13)	2012(13)	2012(13)	2012(13)
Земельные участки под ИЖС	29 133	Максимальное	Минимальное	Средневзвешенное	Максимальное	Минимальное	Средневзвешенное
		20 455,6	1 373,45	4 250,64	635 223	61	1506,592

На период 2012 года удельная стоимость земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, по некоторым данным, составляет от 200 до 250

долл. за кв. м и вводимых в них улучшений, по другим данным – доходит до 300 долл. за 1 кв. м., в диапазоне от 6 200 руб. до 9 300 руб. за 1 кв. м.

Таблица 6. Удельные значения кадастровой стоимости за 2017 год

Вид объекта оценки	Количество Объектов оценки, ед.	Удельные значения кадастровой стоимости, руб./кв. м			Площадь ЗУ в кв.м.		
		Максимальное	Минимальное	Средневзвешенное	Максимальное	Минимальное	Средневзвешенное
Земельные участки под ИЖС	2017(18)	2017(18)			2017(18)		
	32 558						
		15 762,1	752,90	4 841,01	810 341	69	1 518,543

Как известно, из генерального плана Санкт-Петербурга, общая доля земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, к 2025 году непременно должна увеличиться с 4% до 20%, для чего были рассмотрены и подготовлены такие районы как: Горской-Александровской, Пулковско-Александровской, Пушкинской и Заповедники Павловской восточных районов, локальные участки в городах Петродворец, Ломоносов и Колпино. Кроме того, планируется завершить освоение Суздальского и Коломяжского.

Рынок земельных участков характеризуется высокой активностью на вторичном рынке. Рынок участков для индивидуального жилищного строительства тесно связан с рынком участков для дачного отдыха, садоводства и огородничества и тесно связано с ним, составляя одно единое целое.

В продолжение тенденции предоставления участков под дачное строительство, садоводство и озеленение под индивидуальную жилищную застройку в перспективе планируется трансформировать значительную часть садоводческих хозяйств, расположенных в непосредственной близости от города, в жилье городского типа, поместья.

На рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и в загородных районах (с учетом Всеволожского района) максимальное предложение участков без построек находится в пределах от 100 до 300 тысяч рублей за сотку и от 300 до 500 тысяч рублей за сотку. рублей за сотку, что составляет соответственно 33,1% и 25,1% от всего предложения.

Так, средняя стоимость одной сотки земли участков без построек составила в Петербурге и пригородах на конец 2017 года 359 тыс. руб./сотку (3 588 руб./кв. м), по сравнению с концом 2016 года, средняя цена предложения (за сотку) выросла на 17%.

Таблица 7. Удельные значения кадастровой стоимости за 2020 год

Вид объекта оценки	Количество Объектов оценки, ед.	Удельные значения кадастровой стоимости, руб./кв. м			Площадь ЗУ в кв.м.		
		2020	2020	2020	2020	2020	2020
Земельные участки под ИЖС	55 988	Максимальное	Минимальное	Средневзвешенное	Максимальное	Минимальное	Средневзвешенное
		18 910,8	812,28	4 350,39	1 064 710	53	1 270,638

Анализируя рынок земельных участков, входящих в оценочные группы «Индивидуальное жилище и садоводство», «Садоводство», показали, что стоимость, входящих в эту группировку, объектов, почти одинаковый набор ценовых факторов с примерно одинаковой долей стоимости.

Разница просматривается на одном определенном уровне цен земельных участков.

Поэтому для этих оценочных групп была разработана одна область оценки. Для оценки пространственного развития групп «НЕДВИЖИМОСТЬ и САД» было использовано 1220 штук. рыночная информация о незастроенных земельных участках. В результате зональной оценки было сгруппировано 4 зоны оценочного зонирования.

Таблица 8. Наиболее вероятный интервал цен земельных участков Санкт-Петербурга для оценочных групп УСАДЬБА, ОГОРОД

Ценовая зона	Диапазон рыночных цен, руб./км. м.
Зона 1	3 200 – 20 200
Зона 2	2 000 – 15 100
Зона 3	1 500 – 7 600
Зона 4	900 – 4 800

В первую оценочную зону входят: наибольшая территория культурно - исторического центра Санкт-Петербурга, включая зону «золотого треугольника», а также наиболее привлекательные и престижные территории Курортного района (Комарово, Солнечное, Репино, Зеленогорск, Сестрорецк)., Приморский район (Лисый Нос, Лахта), Петроградский район (материк и Каменный остров, Крестовский остров и Елагин остров), исторический район Озерки и пригороды Санкт-Петербурга такие как Стрельна и Пушкин.

Во вторую зону входит территория Василеостровского, Адмиралтейского и Центрального районов, а также привлекательные районы спальных районов города и его пригородов, обладающие хорошей транспортной доступностью, развитой социальной и коммерческой инфраструктурой.

В третью зону входят бывшие промышленные территории, а также отдаленные районы и пригороды Санкт-Петербурга.

Четвертая зона – это наиболее отдаленные районы и пригороды Санкт-Петербурга, с плохой транспортной доступностью и непривлекательными условиями для строительства индивидуального жилья.

Типовая площадь участка под ИЖС и функционально аналогичные участки под собственные подсобные хозяйства), ограниченной жилой застройки и садоводства, количество участков, площадь участка, га объектов недвижимости ГКО, расположенных на территории Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.2020 в пределах от 10 до 40 га (около 82% всех объектов оценки данного вида использования).). Иногда большие участки (более 40 га) являются участками под застройку, которые затем разграничиваются и делятся на участки для индивидуальных семейных домов. Участки небольших площадей (до 400 кв.м.) могут быть различного типа «пятнами» и «срезами» к основному участку.

Проанализировав проведение государственной кадастровой оценки за 2012, 2017, 2020 года, можно выявить, что до кризиса, начавшегося в 2008 г., земельный рынок Санкт-Петербурга демонстрировал бурный рост цен, однако в последующие два года рынок находился в состоянии стагнации. В 2009 году сделок с землей в городе практически не было.

В 2017 году на рынке загородной недвижимости Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения земельных участков без построек находился в диапазоне от 100 до 300 тыс. руб./сотку и от 300 до 500 тыс. руб./сотку, что составляет соответственно 33,1% и 25,1% от всего предложения.

Так, средняя стоимость одной сотки земли участков без построек составила в Петербурге и пригородах на конец 2017 года 359 тыс. руб./сотку (3 588 руб./кв. м), по сравнению с концом 2016 года, средняя цена предложения (за сотку) выросла на 17%.

Рассмотрев и проанализировав рынок земельных участков и предложенных цен под застройку индивидуального жилого строения, средняя удельная цена в целом по Санкт-Петербургу в 2019 году упала по отношению к 2017 году более, чем в два раза.

Отношение к 2020 году составило -8%, по отношению к 2017 годом.

Анализируя и сравнивая результаты проведения оценки земель, предназначенных под ИЖС, можно сказать, что, преодолев стагнации на земельном рынке, цены на недвижимость в целом стабильны и на сегодняшний день находятся в диапазоне **0.6-40.8 тыс. руб./кв. м.**

## ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ (ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ) В РФ

### 3.1. Методические подходы к совершенствованию расчетов кадастровой оценки объектов жилой недвижимости для целей налогообложения

Российская Федерация в области земельных отношений и собственности предлагает преимущества, которые могут поспособствовать к более целенаправленному налогообложению, поскольку это определяется разумным использованием земельных ресурсов и имущественных особенностей национальных ресурсов, а также для обеспечения прав собственности и других прав, экономических вопросов и качества общественной жизни.

Развитие рынка недвижимости напрямую зависит от экономической ситуации в стране. Итак, экономика. Чему мы можем научиться из этого? Упоминание о экономическом положении, прежде важнее чем об окружающей среде и других вещах.

Налоги являются важным источником доходов, поскольку они становятся экономическими инструментами для достижения региональных соглашений. Особое место, используемое в налоговых системах, принадлежит налогам на имущество. Присвоение стоимости является обязательной процедурой, проводимой странами, позволяющей идентифицировать стоимость доставки входящей стоимости доставки как стоимость доставки, и полученная информация используется для целей налогообложения.

Федеральным законом № 237. "В отношении государственной оценки" (далее именуемый федеральным законом), Директивой Методистов № 226 от 12 мая 2017 года "Рассматривает возможность назначения государственной оценки". А.А. Предоставлено 1 ноября 2016 года (Брайан В. Р., 2019). Помещения находятся в недвижимом имуществе; субъекта Российской Федерации является обычным учреждением, предназначенным для определения стоимости кадров исследовательским комитетом Российской Федерации, предназначенным для определения капитала и льгот. Решение о ценности организации может основываться на методе массовой оценки и системе индивидуального подхода.

Сравнительный подход выполняется с использованием одного из следующих методов:

- Статистическая модель (поляризованный рынок);
- Метод типичный (стандартный) компонент на местном уровне (недоступен, когда недостаточно информации о рынке).

- Модели скользящим методом основаны на конкретных показателях кадастровой стоимости (цель отслеживания заключается в том, что нет точной информации о местоположении и других характеристиках участка);
- Каталог предварительных результатов (включая функции владельца обзора в сочетании с предыдущей оценкой).

Чтобы определить гендерный баланс как стоимость равной ценности, необходимо последовательно и разумно размещать статистические данные об успехе. Статистическая модель, выбранная для определения кадастровой стоимости, должна быть ориентирована на обзор рыночной информации, и, как следствие, структура цен имеет эффект статистической стабильности, чтобы не изменяться резко при удалении некоторых объектов недвижимости из списка.

Стандарт (справочник), защищающий вид собственности на недвижимость. Разнообразие научных вещей или событий - это размещение, основанное на двойственности любых знаков. Таким образом, основание, содержащее базов цены, является справочным. В качестве ссылочного свойства вы можете выбрать любое принадлежащее свойство, например, общее или наиболее распространенное.

Метод определения стоимости (акционера) используется в качестве метода картирования, который основан на ограниченном объеме измерений, а данные о других фактических показателях СЭО основаны на фоновых данных, таких как, в частности, время, статистическая модель или некоторые типичные (эталонные). В рамках этого метода среднее значение стоимости карты зависит от учета заметных характеристик объекта недвижимости (разрешенное использование, площадь и т.д.).

Кадастровые процедуры используются для определения кадастровой стоимости в качестве аргумента, который был использован в качестве системы ввода и для повышения надежности.

Сумма дохода относится к земле, состоящей из ферм, лесов и источников по всему миру. При наличии достоверной информации о доходах и расходах рекомендуется производить оплату с использованием Общей ставки налога и (или) цены предложения (Булинова В.С., 2019).

В интересах сельского хозяйства капитализм земельной ренты может быть учтен с учетом факторов, связанных с развитием сельского хозяйства и климата.

В соответствии с Директивой от 12 мая 2017 года, пункт № 226 "Получает сертификат для инструкции по стратегии государственной кадастровой оценки" (далее именуемой Инструкцией методиста), для определения стоимости, охватываемой различными охраняемыми территориями и ландшафтными сооружениями (детские

площадки, ландшафтные мастерские, парки, дворы), рекомендуется при внедрении прибыльных практик.

Сохранение и изучение материалов в природных зданиях покрывают качество и стоимость качества. Это покрывает финансовые затраты на услуги, доступные в зданиях природы. Хотя состояния городского благоустройства (игровые площадки, скины, парки и дворы) приемлемы на их соответствующих территориях, осознание того, что на этих участках, кроме региона, не будет получено никакого дохода.

Кадастровые работы связаны с сопротивлением участка. Геодезические организации могут использоваться в отношении основных характеристик участка, инвентаризации на участке, графика строительства, объяснения дизайна и / или) изменений в районе участка.

Он принадлежал к собственности государственной и муниципальной. В противном случае положение о кадровых рабочих местах было бы отменено, что позволило бы изменить различные ситуации, а именно свести к минимуму обычные затраты.:

- \* Земельный участок;
- \* Патент, права собственности на землю, которой он владеет,
- \* Работа в отношении скрытого владельца земли;
- \* Государственная или муниципальная форма земли (Бойкот М., 2013).

Участок был создан свободным и принадлежащим частному лицу из-за отсутствия информации о владельце правильной цели оценки.

Согласно пункту 1.11 Методических указаний «определение кадастровой стоимости осуществляется без учета обременений (ограничений) объекта недвижимости, за исключением публично-правовых ограничений прав собственности, связанных с регулированием использования (в том числе зонирования) территории, охрана культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, охрана окружающей среды, безопасность населения и государства».

Поскольку действующее законодательство не включает понятие "ограничения публичного права", основываясь на слове, приведенном в инструкциях, плата (лимиты) была принята во внимание для оценки результатов в пределах, которые включают особые условия.

За исключением ситуации использования российских территориальных природоохранных союзов, защита культурного наследия (защита истории и культур наследия) развивается, защищая природные территории, воду, акватории, болота вод и моря среди российских граждан, сформированных для регионального министерства.



Из этого можно сделать вывод, что при методе, доступного для определения цены активов, должен соответствовать требованиям федерального закона и государственной тайны. Каждый регион имеет свои уникальные особенности, которые будут учитываться при аренде недвижимости. Если использование материалов в этой статье невозможно, разрешается использовать другие методы для определения стоимости, которые должны.

Налог должен запустить экономическое движение в отношении культурных различий, обеспечивая надлежащее использование зданий. В настоящее время налог на богатство является налогом для существующих и квалифицированных налоговых деклараций. Намеренно оценка имущества является одной из ключевых особенностей налогообложения. Существуют некоторые меры, требования и правила для введения налога.

С 1 января 2020 года будет рассчитываться налог на недвижимость, дома и земельные участки, что приведет к обращению за налоговой сертификацией в суды и специальные комиссии при оплате этого имущества. Все это, в свою очередь, помогает юристам и экспертам найти правильные инструменты с точки зрения затрат до окончания переходного периода. Чтобы решить эту проблему, необходимо усовершенствовать способ идентификации реальной рыночной и кадастровой стоимости.

### **3.2. Направления совершенствования системы налогообложения имущества физических лиц (объектов жилой недвижимости) на основе государственной кадастровой оценки**

Правительством РФ одобрен проект федерального закона «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации о совершенствовании государственной кадастровой оценки». Документ подготовлен при участии Росреестра в соответствии с Посланием Президента Российской Федерации Федеральному Собранию.

По словам заместителя министра экономического развития РФ, руководителя Росреестра Виктории Абрамченко, законопроект направлен на защиту интересов как правообладателей объектов недвижимости, так и органов власти. Предусмотрены механизмы исправления существующих ошибок в кадастровой оценке.

Применяется принцип «любое исправление в пользу правообладателя». То есть, если в результате исправления ошибки значение уменьшилось, то это значение будет применяться задним числом — с даты применения ошибочного значения, а если значение увеличилось — с нового налогового периода. Если ошибка системная, она будет

исправлена в отношении всех объектов недвижимости без дополнительных пояснений (Коростылев С.П., 2020).

С 2022 года законопроект предусматривает:

- Единый цикл и дата оценки для всех регионов – один раз в четыре года, для городов республиканского значения по их решению – один раз в два года. Это создает дополнительные удобства для правообладателей объектов недвижимости, расположенных в разных регионах;

- Новый механизм внесудебного определения кадастровой стоимости – предусматривается принимать запросы на урегулирование споров по результатам определения кадастровой стоимости не от комиссий, а от бюджетных учреждений субъектов Российской Федерации. Это должно повысить их ответственность за принимаемые решения;

- личная ответственность руководителей бюджетных учреждений за качество кадастровой оценки;

- расширенный спектр информации об объектах недвижимости, которую Росреестр предоставляет регионам.

Владимир Корелин, руководитель управления Росреестра по Санкт-Петербургу, отметил: «Комиссия по рассмотрению споров по результатам определения кадастровой стоимости действовала при ведомстве до февраля 2019 года. За 5 лет работы принято 2290 заявлений об оспаривании кадастровой стоимости объектов недвижимости.

На сегодняшний день Управление государственного бюджета Санкт-Петербурга «Городское управление кадастровой оценки» наделено полномочиями по определению кадастровой стоимости. В 2018 году в Санкт-Петербурге была проведена кадастровая оценка всех видов недвижимости по новым правилам. (Пименова В.Р., 2019).

Нововведения, предложенные в законопроекте, повышают ответственность бюджетных учреждений регионов за качество кадастровой оценки. При этом анализ поступающих запросов от правообладателей позволит усовершенствовать методологию их выполнения.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Кадастровая стоимость жилой недвижимости рассчитывается в основном в целях эффективного функционирования и развития налоговой системы и служит базой для определения суммы налога на имущество. Его определение рекомендуется проводить в основном с помощью методов массовой оценки. Такая оценка характеризуется тем, что основывается

Использование оценки массовой стоимости всей недвижимости позволило, с другой стороны, значительно сократить время, материалы и ресурсы, необходимые для организации процесса оценки, но, с другой стороны, не хватило времени на учет реальной разницы в стоимости. Эффективное применение этого подхода можно найти, используя передовой рынок недвижимости, высококачественную исходную информацию, первичные данные для статистической обработки и анализа интеллектуального программного обеспечения и информации об объекте.

Основные нововведения связывают недвижимость из-за цены метода с налогообложением. изменения в том, как сбалансировать налоговые требования, налоговые требования становятся налоговыми оценками. Они задействованы в трансфертной службе специальных государственных учреждений, которые используются для личной оценки.

По сравнению с годами и рыночными спорами с подписанием законного налогового законодательства означает постепенный рост для построения эффективной налоговой системы, основанной на законных налогах, создании и банкротстве.

Зарубежный опыт в области налогообложения имущества физических лиц (жилая недвижимость) позволил нам выявить различные успехи, которые позволяют нам обновить российскую налоговую систему. В этом отношении законодательство Российской Федерации предлагает позитивную иностранную помощь в улучшении налогового порядка - налоговое бремя, которое может быть снято до высокого уровня доходов от собственности физических лиц и доведено до государственной собственности. ; Цены на жилую недвижимость и базы данных из различных независимых источников, разработка результатов для планирования недвижимости, а после завершения - наставничество и сопровождение сделок с недвижимостью, ввод планирования недвижимости, ввод рекламы недвижимости. Однако использование методов, разработанных в других странах, должно быть идеальным для состояния нашей страны - истории, социально-политического и экономического развития, а также жилищного строительства во многих странах. Отсутствует исчерпывающая информация о ценах сделок с жилой недвижимостью.

Процесс кадастровой оценки жилой недвижимости, проводимой в целях определения размера налогооблагаемой базы, состоит из трех этапов, которые, в свою очередь, состоят из трех этапов. Основными этапами этого процесса являются: этап оценки, этап вспомогательных работ и этап оспаривания кадастровой стоимости. Ключевыми этапами являются этапы подготовки, оценки и переоценки.

Проанализировав проведение государственной кадастровой оценки за 2012, 2017, 2020 года, можно выявить, что до кризиса, начавшегося в 2008 г., земельный рынок Санкт-Петербурга демонстрировал бурный рост цен, однако в последующие два года рынок находился в состоянии стагнации. В 2009 году сделок с землей в городе практически не было. Во время кризиса стоимость участка определялась исключительно наличием у продавца финансовой возможности ждать покупателя с адекватным предложением.

В 2017 году на рынке загородной недвижимости Петербурга и пригородных районов максимальный объем предложения земельных участков без построек находился в диапазоне от 100 до 300 тыс. руб./сотку и от 300 до 500 тыс. руб./сотку, что составляет соответственно 33,1% и 25,1% от всего предложения.

Так, средняя стоимость одной сотки земли участков без построек составила в Петербурге и пригородах на конец 2017 года 359 тыс. руб./сотку (3 588 руб./кв. м), по сравнению с концом 2016 года, средняя цена предложения (за сотку) выросла на 17%.

Согласно результатам мониторинга предложения земельных участков, предлагаемых объектами жилищного строительства, по Санкт-Петербургу в целом в 2019 году в общей сложности в 2017 году, и он сам не раз отказывался.:

- В 2018-3,3 тыс. руб./кв. м. М (диапазон: 1,0-40,8 тыс. руб./кв. м);
- В 2019 году - 2,3 тыс. руб./кв. м. М (диапазон: 0,6-40,8 тыс. руб./кв. м (F))

После того, как к среднему участку добавилась средняя стоимость, к концу 2018 года было обнаружено огромное количество бывших сельскохозяйственных угодий площадью 1,0 тыс. кв. м. М (250 хаксинский штат). Если мы не рассматриваем этот момент, эта значительная структура поставок изменилась и была сделана истинная переменная этого рынка, то средняя стоимость жилого жилья в Санкт-Петербурге была сопоставлена в общей сложности с 2020 годом по сравнению с общим 2017 годом (-8%).

Анализируя и сравнивая результаты жилищного строительства квартир для анализа и сравнения влияния жилого жилья, можно сказать, что цены на недвижимость в целом стабильны и находятся на сегодняшний день в районе 0,6-40,8 тыс. кв. м.

Процесс, который используется для объектов недвижимости, должен соответствовать федеральным законам и законодательным директивам. Каждое местоположение имеет свои собственные характеристики, которые необходимо учитывать

при выборе объекта недвижимости. Если дополнительные методы не могут быть использованы, то могут быть предложены некоторые другие практические предложения о том, как определить кадастровую стоимость.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации.
2. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 3 июля 2016 г. N 237-ФЗ (последняя редакция).
3. Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ (последняя редакция).
5. «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (в редакции от 17 февраля 2021 г.).
6. Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке" (с изменениями).
7. Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении Методики определения кадастровой стоимости жилой недвижимости для целей налогообложения и Методики определения кадастровой стоимости нежилой недвижимости для целей налогообложения» от 3 ноября, 2006 № 358. Алиев Б.Х., Арсаханова З.А., Султанов Г.С. О новом порядке налогообложения имущества физических лиц в РФ // Фундаментальные исследования. 2015.
8. Бабенко Р.В. Решение проблемы несоответствия кадастровой и рыночной стоимости // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 4. С. 50.
9. Бестаева З.У. Налог на имущество физических лиц: актуальные проблемы и перспективы развития // Налоги и налогообложение. 2012
10. Бобошко В.И. Проблемные вопросы налогообложения и оценки имущества // Инновационное развитие экономики. 2011
11. Бобошко Н.М. Теория и практика налогообложения имущества // Инновационное развитие экономики. 2013.
12. Бузу О.В. Оценка имущества для целей налогообложения как одно из основных направлений развития оценочной деятельности // Современные тенденции в экономике и управлении: новый взгляд. 2010. № 1-2. С. 114.
13. Заббарова О.А., Ярославская О.К. Введение налога на имущество физических лиц: проблемы и перспективы // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2015. Илларионова Е.А. Актуальные вопросы совершенствования имущественного налогообложения // Бухгалтерский учет, анализ, аудит и

налогообложение: проблемы и перспективы. Сборник статей II Всероссийской научно-практической конференции под общей ред. Н.Н. Бондиной. 2016

14. Корректировка кадастровой оценки - Росреестр // \_0\_ - [http://srooo.ru/press\\_center/news/3249768/](http://srooo.ru/press_center/news/3249768/)

15. Коростылев С.П. Методика кадастровой оценки / Под ред. С.П. Коростылева - Москва 2020.

16. Ключева Т.Г. Налоговое законодательство и экономика недвижимости: аспекты взаимодействия в современной России // Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право. 2014.

17. Мигашкина Е.С. Реформирование налога на имущество физических лиц и его влияние на доходы бюджета // Экономика. Налоги. Верно. 2016 (научная статья)

18. Москвин В.Н., Ланшакова Н.В. Государственная кадастровая оценка земель как основа экономической составляющей государственного кадастра недвижимости // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2013. Т.3. № 3. С. 32.

19. Пименова В.Р. Перспективы совершенствования порядка проведения кадастровой оценки недвижимого имущества // О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки 2019.

20. Романовский М.В. Налоги и налогообложение / под ред. М.В. Романовский, О.В. Врублевская. – 5-е изд. - СПб: Питер, 2006.

23. Росреестр Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // \_0\_ - [https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO)

24. Жданова Р.В. Совершенствование методики определения кадастровой стоимости для налогообложения недвижимого имущества // Земельные отношения и землеустройство 2019.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Публикация научных статей.
2. Схема размещения земельных участков под ИЖС
3. Схема оценочного зонирования территории Санкт-Петербурга для оценочных групп «Индивидуальная жилая застройка и садоводство»



Летом 2021 года опубликована научная статья «Анализ рынка недвижимости в период пандемии» в научном издании «ЦИФРОВАЯ НАУКА» сборник статей XI международной научно - практической конференции "ИННОВАЦИОННЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ НАУКИ И ТЕХНИКИ", Саратов 2021г. - 436 с. [электронное издание], размещенный в научно электронной библиотеке ELIBRARY.RU <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46638775&> ISBN: 923-8-4566-117-1. Ссылка на архив сборника на сайте «ЦИФРОВАЯ НАУКА» [https://digitalnauka.ru/arhiv\\_2021/](https://digitalnauka.ru/arhiv_2021/)

В 2021 году опубликована научная статья "О налоговых изменениях в сфере недвижимости" в научном издании «ЦИФРОВАЯ НАУКА» сборник статей X Международной научно-практической конференции "НАУЧНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ И ИННОВАЦИИ ", Саратов 2021г.-439 с. [электронное издание], размещенный в научно электронной библиотеке ELIBRARY.RU <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=44734818> ISBN: 978-5-93856-346-9. Ссылка на архив сборника на сайте «ЦИФРОВАЯ НАУКА» [https://digitalnauka.ru/arhiv\\_2021/](https://digitalnauka.ru/arhiv_2021/)

Очное участие в Первом Международном Фестивале образовательных и социальных организаций «Профессиональная лига» г. Сочи -2021г. с научным докладом «Налог на имущество физических лиц».

Схема размещения земельных участков под индивидуальное жилищное строительство



Схема оценочного зонирования территории Санкт-Петербурга для оценочных групп  
«Индивидуальная жилая застройка и садоводство»

