

УДК 332.62

ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ И ПРИБЛИЖЕННОЙ
К РЫНОЧНОЙ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ
И ИХ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ НАЛОГА
НА ПРИМЕРЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

А. А. ОГАННИСЯН *, Н. У. ПЕТРОСЯН **

Кафедра картографии и геоморфологии ЕГУ, Армения

Оценка недвижимости до 2021 г. проводилась на основании кадастровой оценки недвижимости. С 1.01.2021 оценка недвижимости осуществляется на основе приближенной к рыночной кадастровой стоимости. Внесенные изменения оказали ряд существенных воздействий на систему оценки недвижимости, что в свою очередь повлияло на повышение налога на недвижимость. Вышеуказанные изменения легли в основу данного исследования. В работе мы обратили внимание только лишь на оценку зданий и сооружений и на изменение приближенной к рыночной кадастровой стоимости последних. В системе оценки последней произошли следующие изменения: изменилась базовая стоимость зданий, сооружений и земельных участков, увеличилось количество оценочно-территориальных зон, а также повысились их коэффициенты, изменились площади оценочно-территориальных зон. Исследование проводилось на примере г. Еревана, где была произведена оценка средне-статистической квартиры во всех зонах. В результате сравнения кадастровой стоимости и приближенной к рыночной кадастровой стоимости недвижимости была составлена карта изменений оценочно-территориальных зон, где были выделены изменения в административных единицах г. Еревана.

<https://doi.org/10.46991/PYSU:C/2023.57.1–2.035>

Keywords: real estate valuation, cadastral value, cadastral value close to the market, estimated territorial zones, coefficient of the estimated territorial zone, base value, real estate tax.

Цель исследования. В работе изучаются особенности кадастровой стоимости (КС) недвижимости и приближенной к рыночным ценам КС недвижимости, оценивается их влияние на формирование налога на недвижимость. В ходе исследования нами были выделены следующие задачи:

- ✓ исследовать и сравнить порядок оценки недвижимости для строительства зданий и сооружений до и после 2021 г.;
- ✓ представить основы формирования налогов в Республике Армения;
- ✓ сравнить изменения налога на недвижимость до и после 2021 г.;

* E-mail: a.hovhannisyan@ysu.am

** E-mail: nar.petrosyan2000@mail.ru

- ✓ оценить изменения базовой стоимости недвижимости, которые повлекли за собой трансформацию КС и ее приближение к рыночной стоимости;
- ✓ проанализировать и оценить изменения стоимости и налога на среднестатистическое жилье во всех оценочных территориальных зонах;
- ✓ сравнить оценочно-территориальные зоны недвижимости по данным на 2020 и 2021 гг.;
- ✓ составить карту изменения оценочно-территориальных зон в результате сопоставления КС и приближенных к рыночным КС;
- ✓ оценить прямое влияние изменения оценочных территориальных зон и их стоимости на налоги на недвижимость.

Материалы и методы исследования. Основой исследования послужило изменение процедуры оценки недвижимости и ее влияние на формирование налога на недвижимость. В ходе исследования использовались общие сравнительные и комбинированные методы.

Результаты и обсуждения. Прежде всего мы коснулись резко изменившихся базовых стоимостей зданий и сооружений. В первую очередь отметим, что до 2021 г. КС железобетонных (ж/б) и каменных сооружений различалась. В 2021 г. приближенная к рыночной КС недвижимости для всех сооружений имеет одну общую стоимость, при этом разница между предыдущей и нынешней стоимостью более чем очевидна [1]. В результате сравнения установлено, что базовая стоимость ж/б сооружений увеличилась по сравнению с рыночной КС в 3,04 раза, а каменных сооружений – в 2,74 раза. Это очевидное изменение, которое оказало прямое влияние как на рост цен на недвижимость, так и на увеличение налогов на недвижимость [2, 3] (рис. 1).

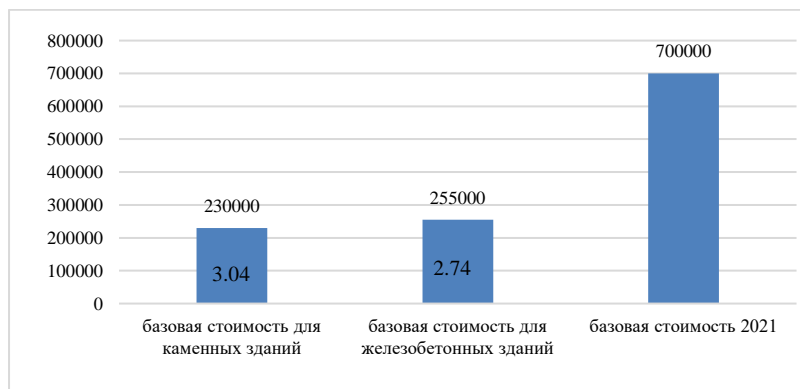


Рис. 1. Изменение базовой стоимости зданий в 2020 и 2021 гг.

В формировании цен на недвижимость большую роль играют оценочно-территориальные зоны, которые также подверглись изменениям, причем как в пространственном отношении, так и в виде коэффициентов. Необходимо отметить, что до 2021 г. в РА было 16 оценочных территориальных зон, из них 9 – в Ереване. В 2021 г. их количество выросло до 20, из которых 12 – в Ереване. Остался без изменений только коэффициент первой оценочной территориальной зоны, равный единице. Коэффициенты остальных зон были повышены, что привело к повышению приближенной к рыночной КС недвижимости. Вышеуказанные изменения более наглядно представлены на рис. 2.

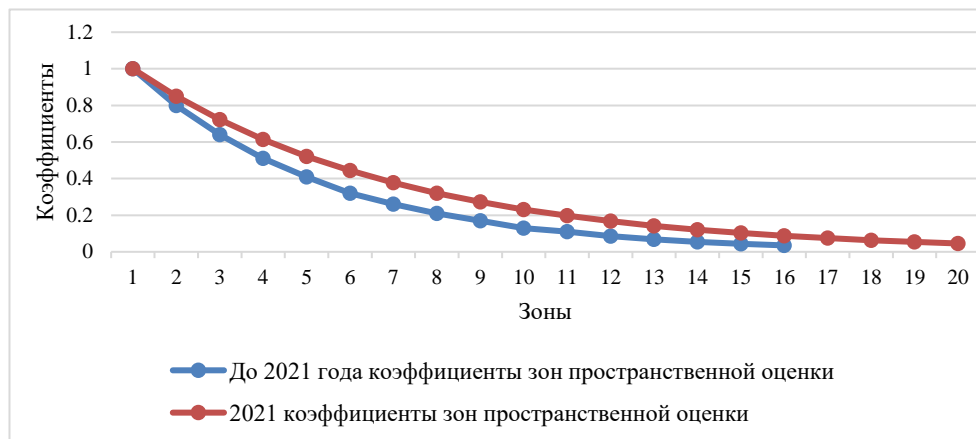


Рис. 2. Изменение коэффициентов оценочно-территориальных зон в РА.

Коэффициенты оценочно-территориальных зон для зданий и сооружений недвижимости были изменены в соответствии с новым действующим законодательством. Коэффициент последней (текущей) зоны “20” на данном этапе – 0,0456, что больше коэффициента последней зоны “16” до 2021 г. (0,035). Разница коэффициентов составляет 0,0106. Коэффициент зоны “16” на данном этапе равен 0,0874, до 2021 г. его значение – 0,035. Разница предыдущего и настоящего коэффициентов составляет 0,0524.

Подобные изменения претерпели и коэффициенты остальных оценочно-территориальных зон. Коэффициенты всех зон, кроме первой, увеличились. Обращаясь к базовой КС оценки недвижимости, мы представили их разницу по зонам оценки земли на диаграмме для ж/б и каменных зданий соответственно (рис. 3). Для большей наглядности мы взяли среднестатистическую квартиру, доступную на рынке недвижимости РА, и в соответствии с определенными показателями получили значения базовых стоимостей для всех оценочно-территориальных зон.

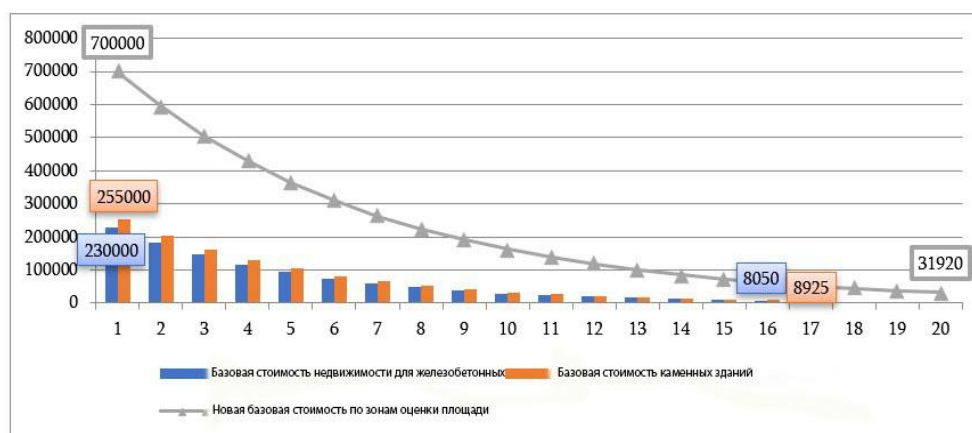


Рис. 3. Базовая стоимость недвижимости для железобетонных, каменных зданий и новая базовая стоимость по зонам оценки площади.

Согласно новому законодательству, базовая стоимость недвижимости увеличена до 700 000 драм вместо предыдущих 230 000 драм для ж/б зданий и 255 000 драм для каменных. Исходя из вышеприведенного графика, базовая стоимость ж/б и каменных зданий для бывшей зоны “16” составляла 8050 и 8925 драм соответственно, а для нынешней зоны “20” – 31920 драм для сооружений всех типов. Базовая стоимость ж/б и каменных построек для бывшей зоны “16” составляла 8050 и 8925 драм соответственно, а для нынешней “16” – 61180 драм. Таким образом, разница в базовых значениях одной и той же зоны для ж/б и каменных зданий составляет 53130 и 52255 драм соответственно. Изменение коэффициентов привело к увеличению базовой стоимости.

Для более наглядного представления изменений в кадастровой оценке недвижимости мы попытались оценить КС среднестатистической квартиры с усредненными показателями из жилищного фонда РА. Для сравнения мы оценили КС недвижимости во всех оценочно-территориальных зонах и приближенную к рыночной КС данной квартиры в каменном доме.

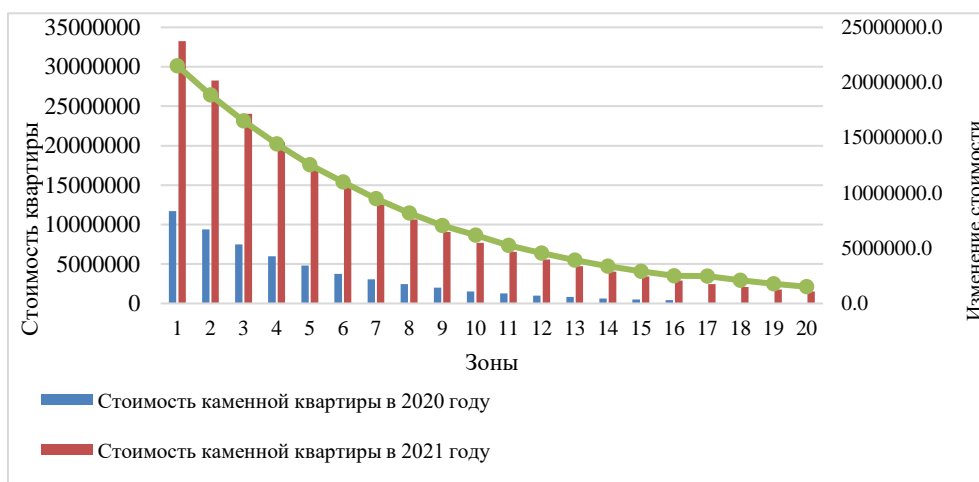


Рис. 4. Изменение стоимости квартир в каменных домах по зонам оценки площади до и после 2021 г.

Приближенная к рыночной КС каменных квартир по всем оценочно-территориальным зонам значительно превышает КС по всем зонам. Приближенная к рыночной КС увеличилась примерно в 2,6–5,2 раза (рис. 4).

По этой же логике мы также рассчитали КС и приближенную к рыночной КС на квартиру в ж/б доме. Результаты приведены на рис. 5.

Приближенная к рыночной КС ж/б квартир по оценочно-территориальным зонам также существенно превышает КС по всем зонам. В данном случае она существенно выше – в 2,9–5,9 раз.

Трансформация КС недвижимого имущества в приближенную к рыночной КС оказала непосредственное и вполне логичное влияние на формирование налога на недвижимость. Налог на недвижимость, сформированный из учета приближенной к рыночной КС, повысился по сравнению с налогом по КС.

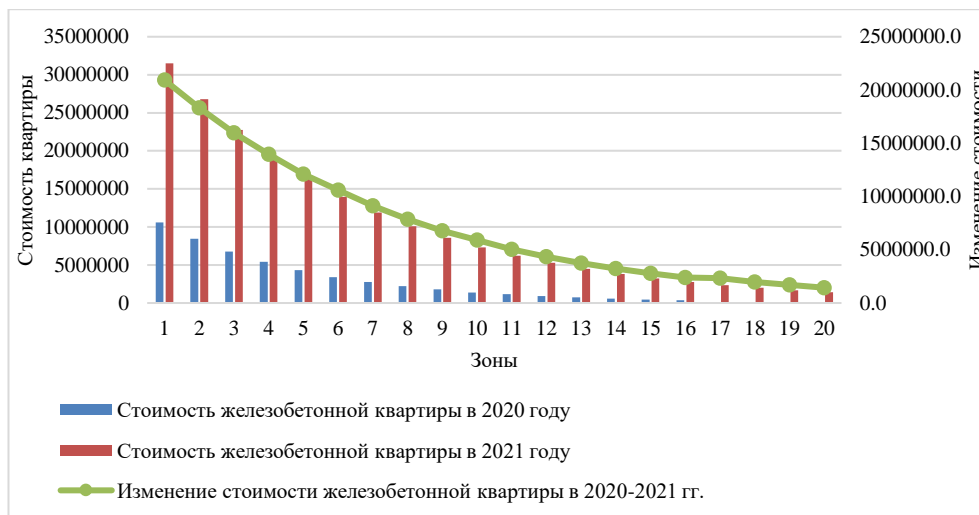


Рис. 5. Цены на ж/б квартиры по оценочно-территориальным зонам до и после 2021 г.

Изменение налога для квартир в ж/б сооружениях представлено ниже в виде графика (рис. 6) [4, 5]. Существенные изменения претерпел налог на квартиру в ж/б сооружении по приближенной к рыночной КС, действующей с 2021 г. Помимо того, что налог на недвижимость непропорционально вырос, также добавились налоги на недвижимость во всех оценочно-территориальных зонах, чего не было в предыдущем законодательстве. Если по предыдущему налогообложению налог на недвижимость за среднюю квартиру в ж/б сооружении после шестой зоны включительно отсутствовал (налоговая база до 3 млн драм – 0%), то по новому законодательству налог на недвижимость введен вплоть до 20-ой оценочно-территориальной зоны.

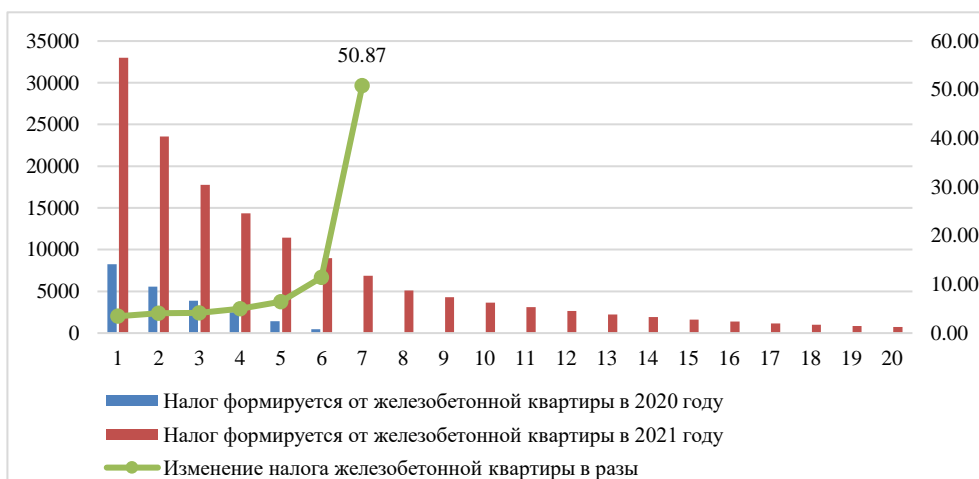


Рис. 6. Налоги, формируемые от стоимости квартиры в ж/б сооружении по оценочно-территориальным зонам до и после 2021 г.

Налог на недвижимость на среднюю квартиру в ж/б сооружении увеличился в 4–18,54 раз. Ниже представлены изменения налога, сформированного для каменных построек (рис. 7).

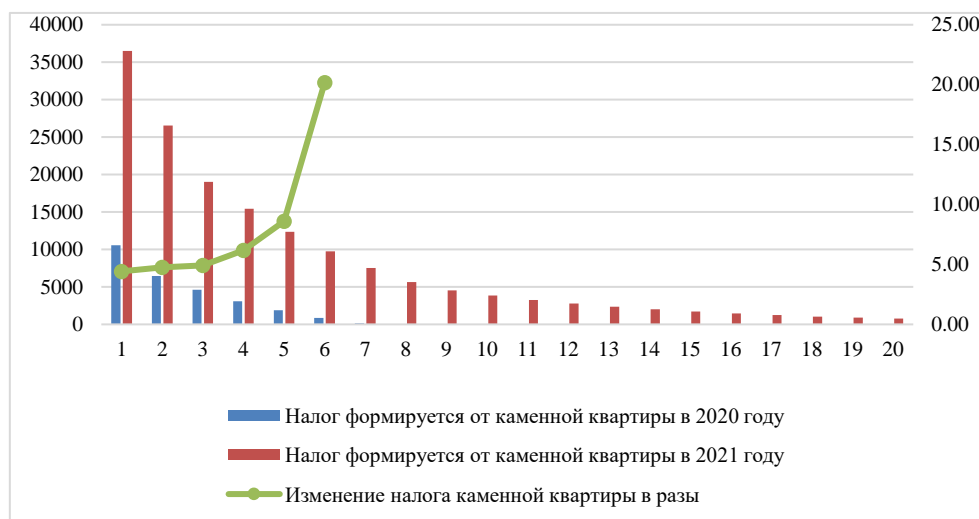


Рис. 7. Налоги, формируемые от стоимости квартиры в каменном сооружении по оценочно-территориальным зонам до и после 2021 г.

Налог, сформированный из базовой стоимости квартиры в каменном сооружении, также увеличился с 2021 г. в соответствии с новым действующим законодательством. Мы наблюдаем ту же картину для квартир в каменных сооружениях, как и в случае квартир в ж/б сооружениях. Если по прежнему законодательству на среднюю квартиру в каменном сооружении после “7” зоны не взимался налог на недвижимость (налоговая база до 3 млн драм – 0%), то по новому законодательству действует налог на недвижимое имущество до “20” зоны. Налог на недвижимость на среднюю квартиру в каменном сооружении увеличился в 3,46–50,93 раз.

Для того, чтобы сделать работу более содержательной и полной, мы использовали программные приложения ATS, в частности программное приложение ArcMap. Ниже мы представляем серию карт, наиболее наглядно отображающих содержание проделанной работы.

Поскольку 12 из 20 зон пространственной оценки расположены в г. Ереване, поэтому в качестве примера в работе приведен именно г. Ереван. Мы оцифровали предыдущую и новую версии зон пространственной оценки г. Еревана и попытались показать произошедшие в них изменения.

До 2021 г. для Еревана была действительно представленная на рис. 8 прежняя карта зон пространственной оценки г. Еревана, включающая в себя 9 зон, которая не совсем соответствовала современным требованиям [6, 7]. На рис. 9 мы представили карту с 12 действующими с 2021 г. новыми зонами пространственной оценки г. Еревана.

В результате совмещения прежней и современной карт оценочных зон г. Еревана получаем следующую картину. Поскольку раньше в г. Ереване было 9 пространственных оценочных зон, а теперь 12, то очевидно, что произошли

изменения в поверхности зонирования. На площади одной из предыдущих оценочно-территориальных зон добавилось еще несколько зон, что в свою очередь привело к ряду изменений. В частности, изменился коэффициент оценочно-территориальной зоны. Причем исследования показали, что в результате вышеуказанных изменений коэффициент только увеличился. В результате увеличения в количественном отношении оценочно-территориальных зон в данном районе, а также несоразмерного увеличения базовой стоимости, приближенная к рыночной КС недвижимости увеличилась, что в свою очередь повлияло на формирование налога на недвижимость [8, 9].



Рис. 8. Карта бывших территориально-оценочных зон г. Еревана.

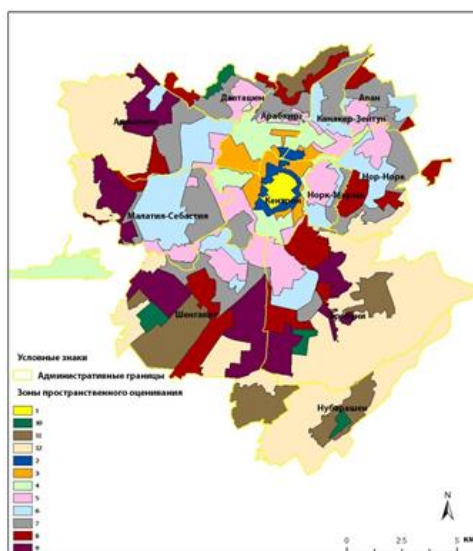


Рис. 9. Карта текущих территориально-оценочных зон г. Еревана.

При рассмотрении изменений, произошедших в г. Ереване, в частности, по границам административных районов, наблюдается следующая закономерность: в границах каждого административного района наблюдается количественное увеличение оценочно-территориальных зон. Так, в Ачапнякском административном районе было 4 оценочно-территориальных зоны (“4”, “6”–“8”). После 2021 г. их стало 6 (“3”, “6”–“9”, “12”). В Нубарашенском административном районе была 1 оценочно-территориальная зона (“9”), после 2021 г. – 3 (“10”–“12”). В административном районе Эребуни ранее было 5 оценочно-территориальных зон (“4”, “6”–“8”), а теперь – 8 (“5”–“12”). Аналогичная ситуация и в других административных районах, по которым мы составили карту изменений (рис. 10).

Различия в площадях поверхностей бывших и нынешних оценочно-территориальных зон г. Еревана также представлены в виде диаграммы на рис. 11.

Согласно новому законодательству, различия в площадях оценочно-территориальных зон появились у всех 9 прежних зон, что связано с добавлением 3-х новых зон (10–12). Заметные изменения произошли в “6”, “7” и “8”

зонах. Площадь бывшей “6” зоны уменьшилась на 3084,27 га, площадь “7” зоны увеличилась на 1656,11 га, площадь “8” зоны уменьшилась на 6816,77 га.

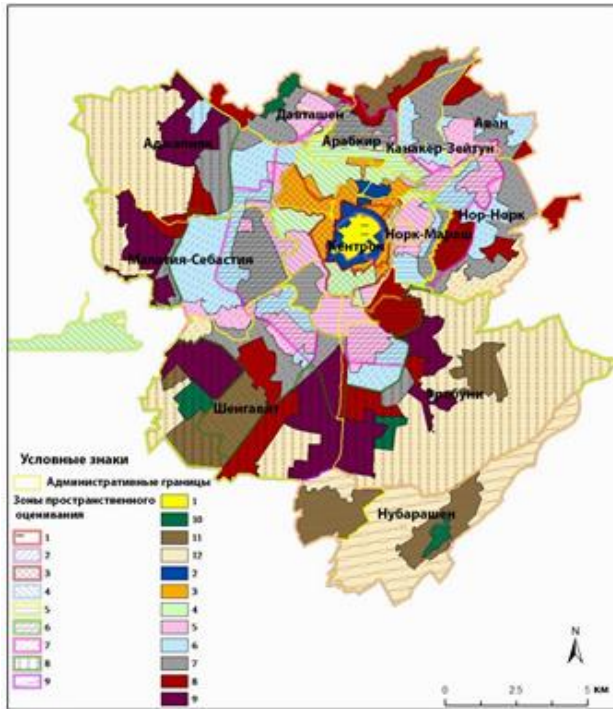


Рис. 10. Совмещенная карта бывших и текущих территориально-оценочных зон г. Еревана.

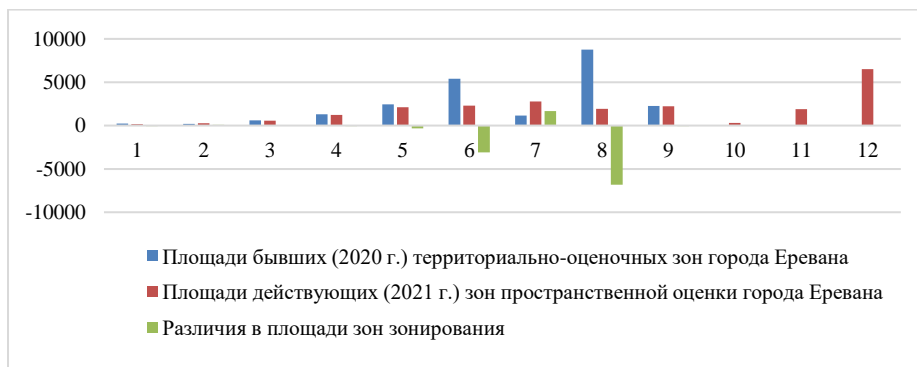


Рис. 11. Разница в площадях поверхностей бывших и нынешних оценочно-территориальных зон города Еревана, в га.

Заклучение.

- Прежний порядок кадастровой оценки РА не отвечал современным требованиям: КС, на основании которой формировался налог, была значительно ниже рыночной стоимости, а в 2021 г. после введения нового законодательства приближенная к рыночной КС недвижимости приблизилась к рыночной.

- Приближенная к рыночной КС недвижимости, действующая с 2021 г., предполагает единую систему оценки, в результате которой были изменены оценочно-территориальные зоны.

- Добавление оценочно-территориальных зон помогло более точно определить приближенную к рыночной КС данного участка.

- Увеличено базовое значение приближенной к рыночной КС для зданий и земельных участков. Согласно предыдущей процедуре кадастровой оценки базовая стоимость для различных сооружений была разная: для ж/б зданий – 230 000 драм, для каменных зданий – 255 000 драм. В новом законодательстве кадастровая оценка базовой стоимости имеет единое значение – 700 000 драм.

- В результате изменения территориально-оценочных зон нами было отмечено, что приближенная к рыночной КС квартир в каменных и ж/б зданиях в расчете по территориально-оценочным зонам значительно превышает КС во всех зонах. При этом приближенная к рыночной КС квартир в каменных зданиях увеличилась примерно в 2,6–5,2 раз, а в ж/б зданиях – в 2,9–5,9 раз.

- Базовые стоимости ж/б и каменных зданий для бывшей “16” зоны составляют 8050 драм и 8925 драм соответственно, а для нынешней “16” зоны – 61180 драм. Таким образом, разница в базовых значениях одной и той же зоны для ж/б и каменных зданий составляет 53130 и 52255 драм соответственно.

- Изменение базовых стоимостей недвижимости оказало большое влияние на налоговую политику. Большое увеличение налога на недвижимость негативно сказалось на доходах как граждан, так и организаций.

- Если по прежнему законодательству не облагалась налогом на недвижимость средняя квартира в ж/б сооружении после 6 зоны (налоговая база до 3 млн драм – 0%), то по новому законодательству налог на недвижимость распространяется до 20-й зоны включительно. Налог на недвижимость на среднюю квартиру в ж/б сооружении увеличился в 4–18,54 раз.

- Если по прежнему законодательству не облагалась налогом на недвижимость средняя квартира в каменном сооружении после 7 зоны (налоговая база до 3 млн драм – 0%), то по новому законодательству налог на недвижимость распространяется до 20-й зоны включительно. Налог на недвижимость на среднюю квартиру в каменном здании увеличился в 3,46–50,93 раз.

- В результате объединения карт пространственной оценки г. Еревана мы получили следующую картину. В область одной из бывших оценочно-территориальных зон было добавлено еще несколько, что в свою очередь привело к ряду изменений. В результате увеличения площади оценочно-территориальной зоны в данном районе, а также непропорционального увеличения базовой стоимости увеличилась приближенная к рыночной КС недвижимости в данном районе, что повлияло на формирование налога на недвижимость.

- В результате изменений в административных районах г. Еревана зафиксировано следующее: в административном районе Ачапняк по предыдущему законодательству было 4 оценочно-территориальных зоны, после изменения законодательства их стало 6; в Нубараше 1 оценочно-территориальная зона увеличилась до 3-х; в Эребуни 5 зон увеличилось до 8-и. Аналогичная ситуация и в других административных районах.

- Также произошли изменения в площадях поверхности зон. Основные заметные изменения произошли в “6”, “7” и “8” зонах. Площадь бывшей “6” зоны уменьшилась на 3084,27 га, площадь “7” зоны увеличилась на 1656,11 га, площадь “8” зоны уменьшилась на 6816,77 га.

Предложения.

• Согласно приближенной к рыночной КС недвижимости налог на недвижимость будет составлять 100% до 2026 г. Исходя из нестабильной экономической ситуации в РА, мы предполагаем, что большая часть населения столкнется с трудностями при оплате налога на недвижимость в соответствии с новым законодательством. Это особенно коснется нескольких первых оценочно-территориальных зон. Во избежание подобных проблем нами предложено разработать проект, согласно которому социально незащищенным собственникам будет предоставлены определенные льготы при уплате налога на недвижимость.

• В результате анализа выяснилось, что согласно предыдущему законодательству налог на недвижимость отсутствовал после “7” зоны включительно для квартир в каменных сооружениях и после “6” зоны включительно для квартир в ж/б сооружениях. Согласно новому законодательству, налогообложение действует вплоть до “20” зоны включительно. Предлагаем разработать проект, по которому возможно будет информировать население о произошедших изменениях во избежание дальнейших проблем.

Поступила 10.05.2023

Получена с рецензии 25.05.2023

Утверждена 25.05.2023

ЛИТЕРАТУРА

1. “Об установлении порядка кадастровой оценки приближенной к рыночной стоимости недвижимого имущества для целей налогообложения налогом на недвижимое имущество”. Закон РА N 225-Н от 19 ноября 2019 г.
2. Официальный сайт правовой информационной системы Армении (21.12.2021 г.). <https://www.arlis.am/>
3. Постановление Правительства РА N 470-Н от 17 апреля 2003 г.
4. Налоговый кодекс РА. Раздел 11 “Налог на недвижимость” (11.12.2021 г.).
5. “О налоге на имущество”. Закон РА № 491-Н от 26 декабря 2002 г.
6. Бывший официальный сайт Комитета Кадастра РА (20.11.2021 г.). <https://www.oldcadastre.am/>
7. Постановление Правительства РА № 1746-Н от 29 декабря 2003 г.
8. Официальный сайт Комитета Кадастра РА (08.12.2021 г.). <https://cadastre.am/>
9. Постановление Правительства РА N 1023-Н от 4 июня 2020 г.

Ա. Հ. ՀՈՎՀԱՆՆԻՍՅԱՆ, Ն. Հ. ՊԵՏՐՈՍՅԱՆ

ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԵՎ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆԻՆ
ՍՈՏԱՐԿՎԱԾ ԿԱԴԱՍՏՐԱՅԻՆ ԱՐԺԵՔՆԵՐԻ ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ
ԱՌԱՆՁՆԱՀԱՏԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԸ ԵՎ ԴՐԱՆՑ ԱԶԴԵՑՈՒԹՅՈՒՆԸ
ՀԱՐԿԻ ՁԵՎԱՎՈՐՄԱՆ ՎՐԱ ՇԵՆՔ, ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՕՐԻՆԱԿՈՎ

Ա մ փ ո փ ու մ

Անշարժ գույքի գնահատումը մինչև 2021 թ. իրականացվում էր անշարժ գույքի կադաստրային արժեքի գնահատման հիմքով, իսկ արդեն 2021 թ.

հունվարի մեկից գնահատման հիմք է հանդիսանում անշարժ գույքի շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքը: Գնահատման կարգերի փոփոխությունը ինքնին ունեցել է մի շարք էական ազդեցություններ գնահատման համակարգի վրա, որն էլ իր հերթին ազդել է գույքահարկի բարձրացման վրա: Վերը նշած փոփոխությունները հիմք են հանդիսացել տվյալ ուսումնասիրության համար: Աշխատանքում անդրադարձել ենք միայն շենք-շինությունների գնահատման և շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքի փոփոխություններին: Անշարժ գույքի շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքի գնահատման համակարգում տեղի են ունեցել հետևյալ փոփոխությունները՝ փոխվել են շենք-շինությունների և հողերի բազային արժեքները, ավելացել են տարածագնահատման գոտիները, ինչպես նաև բարձրացել են տարածագնահատման գոտու գործակիցները, փոխվել են տարածագնահատման գոտիների մակերեսները: Ուսումնասիրությունը կատարվել է Երևան քաղաքի օրինակով, որտեղ միջին վիճակագրական բնակարանը գնահատվել է բոլոր գոտիներում: Անշարժ գույքի կադաստրային և շուկայականին մոտարկված կադաստրային արժեքների համեմատության արդյունքում կազմվել է տարածագնահատման գոտիների փոփոխության քարտեզ, որտեղ առանձնացվել են Երևան քաղաքի վարչատարածքային միավորներում տեղի ունեցած փոփոխությունները:

A. H. HOVHANNISYAN, N. H. PETROSYAN

FEATURES OF THE ASSESSMENT OF THE CADASTRAL AND CLOSE TO THE MARKET CADASTRAL VALUE OF REAL ESTATE AND THEIR IMPACT ON THE FORMATION OF THE TAX ON THE EXAMPLE OF BUILDINGS AND STRUCTURES

Summary

Until 2021, real estate valuation was carried out on the basis of cadastral valuation of real estate. Since January 1, 2021, real estate valuation is carried out on the basis of an approximate cadastral value of the market. The changes applied to the law had a number of significant impacts on the real estate valuation system, which in turn affected the increase in the real estate tax. The above mentioned changes formed the basis of this study. In our work, we paid attention only to the assessment of buildings and structures and the change in the cadastral value close to the market. The following changes have taken place in the valuation system close to the market cadastral value of real estate: the basic costs of buildings, structures and land plots have changed, the number of estimated territorial zones as well as their coefficients have increased, the areas of estimated territorial zones have changed. The study was conducted on the example of Yerevan, where the average apartment in all zones was evaluated. As a result of comparing the cadastral value and the cadastral value of real estate close to the market, a map of changes in the estimated territorial zones was compiled, where changes in the administrative units of Yerevan were highlighted.