

## Методика расчета кадастровой стоимости объектов оценки на основе статистического моделирования

© 2009 М.В. Мишустин

кандидат экономических наук

Государственный университет - Высшая школа экономики

В статье обосновано, что проведение работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости является необходимым мероприятием для реализации очередного этапа реформирования системы налогообложения в Российской Федерации, предусматривающей исчисление налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости объектов недвижимости.

*Ключевые слова:* объекты недвижимости, кадастровая стоимость, методика расчета, статистическое моделирование.

Налоги на недвижимость в РФ являются региональными и местными, основу их стабильного поступления создает кадастр объектов недвижимости. Стабильность наполнения местных бюджетов относится к условиям успешного развития страны в целом за счет расширения возможностей собственного развития территорий. Основной акцент на плате за имущество, находящееся на территории муниципалитетов, сделан практически во всех современных системах местного налогообложения. Нормальное финансирование местных бюджетов невозможно без обеспечения максимально точного определения налоговой базы, что является одним из важнейших условий роста качества контроля налогового законодательства. По статистическим данным, в первом квартале 2009 г. поступления от местных налогов в РФ проявили относительную устойчивость к кризису. Так, сборы по налогу на имущество физических лиц по сравнению с аналогичным периодом 2008 г. выросли на 1%, а по земельному налогу - на 19%. Причина состоит в устойчивости налоговой базы - стоимости земельных участков, домов и квартир, что указывает на значимость имущественных налогов для бюджета.

В настоящее время в России рост доходов местных бюджетов возможен только за счет роста налоговых поступлений от земельного налога и налога на имущество физических лиц. Ставки местных налогов и сборов вправе устанавливать органы местного самоуправления, ставки являются производными от стоимости объекта недвижимости и ограничиваются федеральным законодательством. В перспективе данные налоги могут быть сведены в единый налог на недвижимость, однако перспектива эта сдерживается неразвитостью института государственной кадастровой оценки недвижимости для целей налогообложения. Помимо фискальной функции, государственная кадастровая оценка объектов

недвижимости служит также в интересах управления недвижимым имуществом и повышения эффективности его использования.

Практическая оценочная деятельность в большинстве стран основана на стандартах национального уровня, которые опубликованы различными регулируемыми организациями и фондами оценки. Международные стандарты, разработанные Международным комитетом по стандартам оценки (International Valuation Standards Committee), скорее представляют собой выработку общей терминологии, понятий и принципов оценки, а также шаблон методической документации для рынков недвижимости. Эта тенденция проявляется в отношении большинства международных стандартов (например, в рамках ЕЭС), сегодня они находятся на стадии согласования общей терминологии и определения наилучшего практического опыта. Весьма сложным видится установление одинаковых процессов оценки недвижимости в различных странах ввиду различий исторически сложившихся оригинальных институциональных механизмов и их влияния на защиту прав собственности и налогообложение. Основным критерием оценки стоимости недвижимости в развитых странах является определенная часть реальной рыночной стоимости на период эффективного использования объекта недвижимости. По причине неизвестности точной рыночной цены объекта при его оценке используется прием сравнения реальных цен сделок сопоставимых объектов или аналогов. С учетом различий в свойствах оцениваемого объекта цена аналога увеличивается или уменьшается. К свойствам объекта, влияющим на его цену, могут относиться: отсутствие или наличие дополнительных пристроек, местоположение, тенденции изменения стоимости объектов недвижимости относительно времени совершенных сделок по сопоставимым объектам.

Систему оценки объектов недвижимости для целей налогообложения можно рассматривать как две взаимосвязанные части, более интегрированной выступает массовая оценка объектов недвижимости, а дифференцированной - индивидуальная оценка. Каждая из них представляет собой набор систематизированных методов расчета цены недвижимости на основе некоторых наборов количественных параметров. Отличие состоит в количестве оцениваемых объектов и масштабах охвата территорий. Индивидуальная оценка оперирует более конкретными параметрами, характерными для локального рынка недвижимости. Массовая оценка более широко использует статистические методы с целью определения цен на основе расчетов по множеству локальных рынков недвижимости. Массовая оценка производится для группы, а не для отдельных объектов недвижимости, что подразумевает применение стандартных унифицированных методов с использованием методов статистического анализа.

По результатам массовой оценки осуществляется контроль качества результатов моделирования. Наиболее объективные оценки могут быть получены при сравнении рассчитанных цен с реальными ценами продаж репрезентативной выборки, когда значительная часть выборки не использовалась на стадии калибровки модели. Необходимо определить также допустимые стандарты отклонений для основных групп объектов недвижимости, что позволит выявить причины, по которым возникают существенные отклонения при массовой оценке. Итерационный процесс доводки модели в итоге позволяет реально использовать результаты массовой оценки стоимости недвижимости для целей налогообложения. Рассмотрим принципиальные аспекты и особенности этапов массовой оценки, основанные на практических результатах работ, проведенных в четырех пилотных регионах Российской Федерации.

#### **Определение состава факторов стоимости объектов недвижимости**

При определении состава факторов стоимости учитываются разные группы параметров объекта недвижимости: физические характеристики земельного участка или объекта капитального строительства, характеристики местоположения, характеристики окружения земельного участка и объекта капитального строительства, характеристики территории населенного пункта, в котором расположен объект оценки (социальная и коммунальная инфраструктура, экология, данные о планировании территорий). В модели, как

правило, лишь небольшое число параметров имеет существенное влияние на результаты расчетов, и именно факт наличия небольшого числа (обычно их около шести) факторов с высоким уровнем корреляции позволяет снизить затраты на сбор данных. Особенно важна точность исходных данных при массовой оценке, так как в этом случае расчеты производит электронно-вычислительная техника, которая, в отличие от индивидуального оценщика, не может скорректировать результаты с учетом дополнительных знаний о состоянии рынка, изменений в самом объекте недвижимости и его окружении. В рамках работ по расчету кадастровой стоимости объектов массовой оценки на основе анализа рынка недвижимости формируется перечень факторов стоимости, оказывающих влияние на кадастровую стоимость, фрагмент такого перечня приведен в табл. 1.

#### **Группировка объектов недвижимости**

Одним из основных вопросов, решаемых при кадастровой оценке, является отнесение каждого объекта недвижимости к соответствующему классу. В большинстве случаев класс определяется по виду использования, например: жилая, незастроенная, коммерческая, промышленная недвижимость, также могут быть определены дополнительные ее нюансы. С целью улучшения качества моделей расчета в рамках каждого класса проводится группировка объектов оценки. Группировка объектов оценки включает в себя: определение для каждого класса из состава факторов стоимости одного или нескольких факторов, по которым будет проводиться группировка, а также задание конкретных значений факторов стоимости и (или) диапазонов значений факторов стоимости. Для каждого класса могут быть определены различные факторы группировки и (или) различные значения (диапазоны значений) этих факторов. В случае, если группировка объектов оценки в рамках класса не производится, все объекты класса рассматриваются как одна группа. Для каждого из классов объектов оценки группы (подгруппы) должны быть непересекающимися и полностью покрывать данный класс. Например, в пилотных регионах были определены такие классы объектов, как:

- класс 1 "Многоквартирное здание, строение";
- класс 2 "Индивидуальный жилой дом";
- класс 3 "Гараж";
- класс 4 "Садовый (дачный) дом";
- класс 5 "Здание, строение не жилое торговли, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания, отдыха и развлечений".

Таблица 1. Факторы стоимости объектов недвижимости (фрагмент)

№ п/п	Фактор стоимости	Присутствие в ГКН (в соответствии с ФЗ от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ ст. 7)	Источник значения фактора стоимости для объектов оценки	Основной (дополни- тельный)	Вид информации (сем./гр.)
1	2	3	4	5	6
1. Характеристики ОКС					
1.1. Классифицирующие характеристики ОКС					
1	Назначение по ЕГРОКС	Да	БТИ	Осн.	Сем.
2	Наименование	Да	БТИ	Осн.	Сем.
3	Тип объекта	Да	БТИ	Осн.	Сем.
1.2. Физические характеристики ОКС					
4	Год постройки	Да	БТИ	Доп.	Сем.
5	Общая площадь	Да	БТИ	Осн.	Сем.
6	Жилая площадь	Нет	БТИ	Доп.	Сем.
7	Количество жилых комнат	Нет	БТИ	Доп.	Сем.
...					
2. Физические характеристики земельного участка					
14	Площадь земельного участка	Нет	Кадастровая палата	Осн.	Сем.
3. Характеристики местоположения					
15	Муниципальный район (или городской округ)	Нет	Справочник соответствий КЛАДР и ОКТМО	Осн.	Сем.
16	Административный район	Да	БТИ	Осн.	Сем.
17	Населенный пункт	Да	БТИ	Осн.	Сем.
...					
4. Характеристики окружения					
24	Расстояние до остановки общественного транспорта	Нет	Расчет исполнителя	Осн.	Гр.
...					
5. Коммунальная инфраструктура					
28	Возможность подключения теплоснабжения	Нет	Расчет исполнителя	Осн.	Гр.
29	Возможность подключения газоснабжения	Нет	Расчет исполнителя	Осн.	Гр.
...					
6. Экономические показатели территории					
33	Численность населения в населенных пунктах	Нет	Администрация	Осн.	Сем.
34	Среднемесячная зарплата по муниципальным районам (городским округам)	Нет	Администрация	Осн.	Сем.
35	Товарооборот на 1 чел. по муниципальным районам (городским округам)	Нет	Администрация	Осн.	Сем.

**Сбор достаточной и достоверной  
рыночной информации об объектах  
недвижимости для каждой  
сформированной группы**

Сбор достаточной и достоверной рыночной информации осуществляется для каждой сформированной группы (подгруппы) объектов оценки. В качестве рыночной информации на практике можно использовать:

- цены сделок с объектами недвижимости, приведенные в официальных документах (в ка-

честве приоритетных цен сделок используются цены сделок для целей ипотечного кредитования);

- цены предложения на объекты недвижимости, приведенные в официальных источниках информации, к которым относятся печатные издания, зарегистрированные в установленном порядке, официальные сайты предприятий, организаций, специализирующихся на оказании соответствующих услуг;

- цены спроса на объекты недвижимости, приведенные в официальных источниках инфор-

мации, к которым относятся печатные издания, зарегистрированные в установленном порядке, официальные сайты предприятий, организаций, специализирующихся на оказании соответствующих услуг;

- информацию об арендных ставках (арендной плате) на объекты недвижимости;
- рыночные стоимости, установленные в отчетах об оценке;
- коэффициенты и индексы, используемые оценщиками для определения рыночной стоимости объектов недвижимости;
- иные показатели, используемые оценщиками для определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

#### ***Определение и выбор источников сбора рыночной информации и проверка их достоверности***

Каждый из источников информации обладает той или иной степенью надежности, информативности, адекватности и релевантности. Каждый из источников информации в зависимости от его качественных характеристик может быть расположен в определенной последовательности, позволяющей решить проблему системности при сборе информации. Сбор информации следует проводить, прежде всего, с использованием наиболее информативных, достоверных, адекватных источников, с наибольшей релевантностью содержащихся в них сведений.

Одним из важных источников, содержащих достаточно полную информацию о рынке недвижимости, являются базы данных риэлтерских и рекламных организаций, специализирующихся на рынках недвижимости. В подобных источниках информации может содержаться до 50% всего объема предложения по продаже (аренде) в пределах конкретного региона. Преимущество источников такого рода заключается в том, что сведения об объектах недвижимости содержатся в структурированном виде, а это значительно упрощает поиск объявлений по тем или иным критериям.

#### ***Сбор информации о рыночных ценах и (или) величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости***

Сбор информации о рыночных ценах и (или) величине рыночной арендной платы за объекты недвижимости происходит в такой последовательности:

- анализ выбранных источников рыночной информации на наличие в них требуемых сведений (цен спроса (предложения) объектов недвижимости, величины арендной платы за объекты недвижимости);

- занесение найденной информации в специализированное программное обеспечение статистической обработки информации;

- определение значений семантических факторов стоимости для собранных объектов-аналогов на основании: текста объявления, уточнения значения фактора стоимости по телефону или сведений о факторах стоимости, собранных для объектов оценки, расположенных на той же территории;

- приведение собранной рыночной информации к сопоставимому виду;

- импорт собранной рыночной информации в базы данных специализированной программы кадастровой оценки;

- определение значений графических факторов стоимости;

- анализ собранной рыночной информации.

#### ***Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости***

Цель построения моделей расчета кадастровой стоимости объектов оценки состоит в получении статистически значимой и качественной модели расчета для определенной группы объектов оценки. Под моделью расчета будем понимать математическую формулу, отображающую связь между зависимой переменной и значениями соответствующих факторов стоимости. В качестве зависимой переменной может выступать удельный показатель кадастровой стоимости объектов недвижимости (на 1 м<sup>2</sup> или на 1 м<sup>3</sup>) или кадастровая стоимость объектов недвижимости.

Построение статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости может осуществляться для классов и групп, обеспеченных рыночной информацией. Такое построение состоит: 1) из выбора факторов стоимости для построения моделей; 2) построения моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости для каждой сформированной группы; 3) анализа качества статистических моделей расчета кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Для построения статистических моделей факторы стоимости отбираются на основе анализа рынка, а также с применением корреляционно-регрессионного анализа. Анализируется совместное влияние факторов, их взаимозаменяемость (например, если административный центр находится рядом с историческим центром города, то, хотя значимость обоих факторов (“расстояние от объекта до центра города” и “расстояние от объекта до административного центра города”) будет велика, в модель следует включать лишь один из них). Также при построении статистических

моделей по совокупности городских населенных пунктов в модель обязательно включаются факторы стоимости уровня субъекта РФ, такие, как “Численность населения в населенном пункте” или “Расстояние от населенного пункта до центра субъекта РФ”, для дифференциации на уровне городских населенных пунктов и локальные факторы, такие, как “Расстояние до ближайшей транспортной магистрали” и “Расстояние от объекта до центра населенного пункта”, для дифференциации в границах городского населенного пункта. На количество факторов стоимости, включенных в статистическую модель, также влияет количество объектов-аналогов данного класса в разрезе сформированных групп.

Корреляционно-регрессионный метод предполагает выбор в качестве факторов стоимости для построения моделей тех факторов, которые в основном формируют стоимость объектов оценки. С этой целью производится:

- расчет коэффициентов корреляции факторов стоимости с рыночными ценами по формуле

$$r = \frac{n \sum xy - \sum x \sum y}{\sqrt{[n \sum x^2 - (\sum x)^2][n \sum y^2 - (\sum y)^2]}}$$

- расчет коэффициентов значимости по формуле

$$R = \frac{r}{r_{\max}},$$

где  $r_{\max}$  - максимальный из найденных коэффициентов корреляции;

- выбор из всех коэффициентов значимости тех коэффициентов, значения которых не менее 0,2 - 0,3. Соответствующие этим коэффициентам значимости ценообразующие факторы являются теми факторами, на которых будут строиться модели оценки.

#### Определение используемых типов моделей

Для определения кадастровой стоимости объектов оценки используются четыре типа регрессионных моделей:

- линейная (аддитивная):

$$Y = a_0 + a_1 X_1 + \dots + a_n X_n,$$

где  $Y$  - зависимая переменная (рыночная (удельная) цена или стоимость объектов недвижимости);

$X_1, \dots, X_n$  - ценообразующие факторы объектов-аналогов;

$a_0, a_1, \dots, a_n$  - коэффициенты модели.

- мультипликативная с фиктивными переменными:

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_k^{a_k} a_{k+1}^{X_{k+1}} \dots a_n^{X_n},$$

где  $X_{k+1}, \dots, X_n$  - двоичные факторы со значениями 0, 1;

- мультипликативная степенная (без выделения двоичных факторов):

$$Y = a_0 X_1^{a_1} \dots X_n^{a_n}.$$

Во избежание сложностей, связанных с логарифмированием значений двоичных факторов при построении мультипликативной степенной модели, ко всем значениям двоичных факторов прибавляется некоторое постоянное число (например, 1 или 2);

- экспоненциальная модель:

$$Y = a_0 e^{a_1 X_1 + \dots + a_n X_n}.$$

При наличии дополнительных сведений о возможном характере связи между зависимой переменной и факторами стоимости и доступностью соответствующего математического обеспечения оценщик может использовать другие модели оценки.

Калибровка - это процедура нахождения значений коэффициентов моделей оценки. Калибровка указанных моделей осуществлялась в специализированном программном обеспечении с использованием метода наименьших квадратов. По результатам выбора факторов стоимости и проведения калибровки определялась математическая формула каждого типа моделей. Далее с целью проверки статистической значимости моделей были рассчитаны модельные стоимости объектов аналогов. Статистическая значимость модели определяется на обучающей выборке с использованием следующей формулы (критерия Фишера):

$$F = \frac{(N - m - 1)R^2}{m(1 - R^2)},$$

где  $N$  - количество объектов в обучающей выборке;  $m$  - количество факторов стоимости, используемых в построенной модели;

$R^2$  - коэффициент детерминации построенной модели, вычисляемый по формуле

$$R^2 = 1 - \frac{\sum_{i=1}^N (Y_i - \hat{Y}_i)^2}{\sum_{i=1}^N (Y_i - Y_{cp})^2},$$

здесь  $\hat{Y}_i$  - модельная оценка величины  $Y_i$ ;

$Y_{cp}$  - средняя рыночная стоимость объектов-аналогов из обучающей выборки.

Модель считается статистически значимой, если найденное значение  $F$ -критерия превышает пороговое значение  $F_{кр\alpha}$ ;  $m, N-m-1$  при заданном уровне значимости  $\alpha = 0,05$ . Пороговые значения  $F$ -критерия для заданных параметров  $\alpha, m, N$  приводятся в специальной статистической таблице.



Статистически незначимая модель удаляется из последующего рассмотрения. В случае, если все используемые модели оказались статистически незначимыми для данной группы объектов, проводится сбор дополнительной рыночной информации и (или) объединение групп объектов на основании близости значений факторов стоимости и уровня цен и (или) оценка рыночной стоимости объектов рассматриваемой группы. Количество объектов оценки, для которых проводится оценка их рыночной стоимости, определяется возможностью построения статистически устойчивой (статистически значимой) модели расчета кадастровой стоимости объектов оценки. С целью анализа качества построенных моделей рассматриваются следующие параметры качества:

- средняя относительная погрешность оценки;
- коэффициент детерминации;
- среднеквадратичная ошибка оценки;
- отношение суммы невязок к средней стоимости.

При несоответствии модели какому-либо критерию качества она удаляется из последующего рассмотрения. Если в результате отбора моделей по критериям качества была отобрана более чем одна модель, то:

- среди отобранных моделей находят модель с наименьшим значением средней относительной погрешности оценки  $\delta_{cp}$  для контрольной выборки и модели с показателем  $\delta_{cp}$  для контрольной выборки, отличающихся от минимального не более чем на 15%;

- далее, в случае, если была отобрана более чем одна модель, отбирают модель с наибольшим коэффициентом детерминации  $R^2$  для контрольной выборки, а также модели, показатель  $R^2$  которых для контрольной выборки отличается от наибольшего не более чем на 15%;

- далее, в случае, если была отобрана более чем одна модель, отбирается модель с меньшим значением среднеквадратичной ошибки оценки SEE (стандартное отклонение) для контрольной выборки.

В результате для расчета кадастровой стоимости объектов оценки в составе каждой группы выбирается одна статистическая модель.

В информационной системе, обеспечивающей массовую оценку объектов недвижимости, очень важно осуществить контроль целостности информации, такая система должна быть тесно связана с государственным электронным кадастром объектов недвижимости. Базовой компонентой такой системы являются картографическая информация и механизмы привязки к ней недвижимости. Каждый земельный участок и каждое строение должны иметь свой код и быть привязаны к электронной кадастровой карте.

В автоматизированной системе массовой оценки между записями с характеристиками объектов недвижимости должны быть установлены однозначные и разрешенные связи. Учитывая цели налогообложения, такие связи должны устанавливаться и поддерживаться в актуальном состоянии с указанием владельцев недвижимости. В записи о характеристиках объектов недвижимости рационально включать некоторую избыточность с целью повышения эффективности модернизации системы. Необходимость модернизации может быть связана с дополнительно возникающими информационными потребностями процессов массовой оценки и модификациями модели расчетов. В информационных системах в настоящее время стало необходимым требованием все изменения данных производить с фиксацией автора, времени и основания. В системах массовой оценки, учитывая их социальную значимость и возможные последствия, такой механизм должен функционировать безупречно, исключать намеренные и случайные искажения данных.

Расчет кадастровой стоимости в пилотных регионах производился с использованием специализированного программного обеспечения "КООН". Количество объектов оценки для использования статистических моделей при оценке наиболее значимых групп первых двух классов недвижимости представлено в табл. 2.

При определении кадастровой стоимости объектов оценки в рамках групп классов с недостаточным объемом рыночной информации использовался мультипликатор.

В табл. 3 представлены количественные характеристики проведенных работ по кадастровой оценке объектов недвижимости упомянутых в статье классов в четырех пилотных регионах.

Интегральные количественные показатели использования статистических моделей в процессах оценки недвижимости пилотных регионов следующие:

- по Калужской области было оценено 333 215 объектов оценки, что составило 85% от общего количества объектов оценки;

- по Кемеровской области было оценено 804 601 объектов оценки, что составило 87 % от общего количества объектов оценки;

- по Тверской области было оценено 517 155 объектов оценки, что составило 73,22% от общего количества объектов оценки;

- по Республике Татарстан было оценено 1 777 919 объектов оценки, что составило 89 % от общего количества объектов оценки.

В Российской Федерации существует проблема неразвитости информационной инфраструктуры рынка недвижимости. В результате отсутствует достоверная информация о суммах сделок, не все

**Таблица 2. Количество объектов оценки кадастровой стоимости для оценки в пилотных регионах с использованием статистических моделей****Таблица 3. Количество объектов расчета кадастровой стоимости в пилотных регионах**

Класс	Калужская область	Кемеровская область	Тверская область	Татарстан
Многоэтажная жилая застройка	268 963	446 455	304 839	954 194
Индивидуальное жилищное строительство	83 211	273 872	100 519	675 806
Гаражи	18 951	68 887	7 386	35 158
Административные	323	3412	4844	20 063
Промышленность	242	6338	10 682	17 292
Итого	371 690	798 964	428 270	1 702 513

сделки имеют свое отражение в государственных базах данных, объявленные цены продаж зачастую не соответствуют реальным, велики транзакционные издержки на определение необходимых для оценки недвижимости параметров. В этих случаях основным принципом является не создание сложной многомерной модели, используемой в целях оценки множества категорий объектов недвижимости, а построение простых моделей. Параметры таких моделей должны иметь способность простого нахождения и оперативной их верификации. Модели должны базироваться на небольшом количестве показателей, характеризующих объекты недвижимости. Издержки на определение, проверку подлинности и обновление значений таких показателей должны быть низкими. Немаловажным в этих вопросах является возможность собственников объектов недвижимости самостоятельно удостовериться в справедливости применения оценочных расчетов. В дополнение к вопросам построения моделей оценки недвижимости важна полнота охвата имущественными налогами всей недвижимости, что соответствовало бы принципу справедливости налогообложения.

Необходимо отметить, что механизм налогового администрирования предполагает идентификацию и сбор количественных и качественных параметров каждого объекта недвижимости. То есть должны быть собраны сведения о местоположении, физическом состоянии, способах использования. Затраты на эти работы (назовем их инвентаризацией) составляют до 75% всех затрат, связанных с оценкой и переоценкой объектов недвижимости.

Затем сведения вводятся в электронный вид, их состав и достоверность в дальнейшем могут существенно снижать затраты на последующие переоценки, естественно, если модель оценки при этом будет оставаться достаточно устойчивой.

Сбор информации об объекте недвижимости, как правило, не ограничивается фиксацией только тех параметров, которые необходимы для оценки в целях налогообложения. Например, часто приходится собирать информацию, несущественно влияющую на результаты расчетов, практически не влияющую на модель, но с точки зрения налогоплательщика очень важную для определения наиболее справедливой оценки стоимости объекта недвижимости. Если оценка проводилась недавно, то можно снизить затраты на сплошной сбор и перепроверку требуемых параметров, обычно в мировой практике таким сроком является период от одного года до пяти лет.

В заключение следует отметить, что проведение работ по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости является необходимым мероприятием для реализации очередного этапа реформирования системы налогообложения в Российской Федерации, предусматривающей исчисление налогооблагаемой базы на основании кадастровой стоимости объектов недвижимости. Результаты упомянутых в данной статье работ по кадастровой оценке объектов недвижимости в четырех пилотных регионах позволили получить важнейшую информацию для проведения анализа социально-экономических последствий введения единого налога на недвижимость, определения его субъектов, объектов, налоговой базы и ставок налога.

*Поступила в редакцию 05.11.2009 г.*