

## О МЕТОДОЛОГИЧЕСКИХ АСПЕКТАХ ОЦЕНКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ В ЦЕЛЯХ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

**О. БУЗУ, Е. ДОМИНИК**  
Технический Университет Молдовы

**Abstract.** The aim of the study was to identify the peculiarities and priority of the valuation methods in determining the taxable value of residential houses in countryside. The issues hindering the valuation of the objects for taxation have been identified. The ways of expanding the database of real estate transactions in countryside have been suggested. The role of valuation results, obtained in applying the cost method and the comparison-of-sales method in determining total real estate market value, have been defined on the basis of specific examples.

**Key words:** real property market, valuation of dwelling houses, methods of valuation, ad valorem property taxation.

### ВВЕДЕНИЕ

Среди большого количества реформ, осуществляемых в национальной экономике, одной из актуальных является реформа налоговой системы, в частности создание эффективной системы налогообложения недвижимости. В Республике Молдова внедряется новая адвалантная система налогообложения недвижимого имущества, предполагающая расчет суммы налога от рыночной стоимости объектов. Соответственно, возникает проблема рыночной оценки всех видов объектов недвижимого имущества в целях налогообложения, в том числе жилых домов в сельской местности. Оценка данной категории объектов представляет научный и практический интерес. В настоящее время не разработана методология оценки этих объектов, не выявлены особенности организации работ по сбору данных и оценке жилых домов в селах. Вместе с тем, потребность в рыночной оценке этих объектов отмечена и со стороны органов местного публичного управления в контексте ожидаемой децентрализации публичных финансов.

Учитывая актуальность темы исследования, авторы определили следующую цель: внести вклад в создание методологической основы для оценки жилых домов в сельской местности для налогообложения. Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи: выявить проблемы, затрудняющие оценку жилых домов в сельской местности в Республике Молдова; определить особенности применения рыночных подходов при оценке жилых домов в селах; провести сравнительный анализ и выявить наиболее приемлемые методы оценки этой категории объектов недвижимости.

### МЕТОДИКА И МАТЕРИАЛЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

При проведении исследования использовались общенаучные методы исследования: *теоретические и эмпирические, абстрагирование и конкретизация, гипотезы*. Следуя рекомендациям национального законодательства, авторы провели теоретическое исследование методов оценки недвижимого имущества – метода сравнительного анализа продаж и затратного метода, выявили их преимущества и недостатки в условиях слабо развитого рынка, каким является рынок жилых домов в селах. Доходный метод не рекомендован законодательством для определения рыночной стоимости объектов жилья в сельской местности из-за отсутствия рынка аренды.

*Эмпирическая часть исследования* состояла в определении рыночной стоимости 12 индивидуальных жилых домов, расположенных в пяти районах и АТЕ Гагаузия. Для определения рыночной стоимости каждого из домов были применены два метода оценки и определены отношения результатов, полученных каждым из методов к итоговой рыночной стоимости объектов оценки.

Для выявления и систематизации проблем, возникающих при оценке объектов недвижимого имущества в сельской местности, авторы применили *методы анализа и синтеза* и идентифицировали проблемы, возникающие на этапе сбора исходных данных об объектах оценки (в большинстве своем это проблемы институционального характера), а также проблемы методологического плана, возникающие при применении рыночных методов оценки на слаборазвитых рынках.

В продолжение исследования авторы воспользовались *методом абстрагирования* от влияния фактора местоположения, факторов внешней среды, конструктивных особенностей объектов оценки.

Вместе с тем была проверена гипотеза о том, что в методологическом плане метод сравнительного анализа продаж в наибольшей степени позволяет определить рыночную стоимость объектов недвижимости.

В заключении исследования, на основе *монографического метода и метода сравнительного анализа* были выявлены особенности оценки жилых домов в сельской местности для налогообложения. Исследование было выполнено на основании данных Агентства Государственных Услуг, находящихся в публичном доступе (<http://www.asp.gov.md/>), данных Регистра объектов недвижимого имущества, источников Интернета, книг, монографий, статей ученых Республики Молдова и зарубежных специалистов.

## РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЯ

Оценка домов, расположенных в сельской местности, сопряжена с определенными трудностями:

- не все дома в селах зарегистрированы в Регистре недвижимого имущества (по данным Департамента Кадастру Агентства Государственных услуг, в настоящее время в Республике Молдова не зарегистрировано около 400 тысяч жилых домов в сельской местности);

- отсутствие графической информации об объектах (невозможность идентифицировать объект оценки на карте ввиду неправильной регистрации, при этом земельный участок, дом и права на них зарегистрированы. Такая проблема наблюдается в различных населенных пунктах, например, в селе Оницканы Криулянского района;

- отсутствие у собственников первичных документов либо несоответствие документов действительности вследствие перепланировок, возведения пристроек либо сноса строений;

- неполная или недостоверная информация, указанная в первичных документах (не указаны объем строений, высота, ошибки в определении общей площади и т.д.). Масштабы проблемы неполной и недостоверной информации об объектах этой категории, зарегистрированных ранее, очень велики, и, по нашему мнению, охватывают все населенные пункты в сельской местности. Регистрация жилых домов в селах начала осуществляться с 2007 года, проводилась небольшими темпами в связи с отсутствием необходимого объема финансирования. В результате технические характеристики объектов, зарегистрированных в кадастре, устаревают и часто не соответствуют действительности.

Рынок жилых домов в сельской местности варьируется в зависимости от расположения и социально-экономических характеристик населенных пунктов. Рынок недвижимости в селах муниципиев Кишинев и Бельцы является развитым, достаточно транспарентным и характеризуется теми же тенденциями, что и рынок городов. Рынок недвижимости жилых домов в большинстве сел республики слабо развит, предложение превышает спрос, цены предложения, а тем более цены продажи нетранспарентны, не доступны для анализа и выполнения оценки. Можно также выделить отдельную категорию сел, в которых рынок недвижимости практически отсутствует, транзакции любого вида практически не осуществляются. На наш взгляд, уровень развития рынка недвижимости в конкретном населенном пункте, географической зоне, объединяющей несколько сел, или в районе, оказывает непосредственное влияние на выбор метода (методов) оценки, на определение

приоритетности применения или использования того или иного метода оценки, на их роль в определении итоговой стоимости объекта оценки.

В процессе оценки домов в сельской местности методом сравнительного анализ продаж оценщики сталкиваются со следующими проблемами:

1. Отсутствие объектов-аналогов для оценки домов, расположенных в маленьких и отдаленных от крупных населенных пунктов сел;

2. Неполная или недостоверная информация, указанная в объявлениях о продаже (неверная площадь дома, иногда площадь дома указывают с учетом площади других построек, таких как летняя кухня, сарай и т.д.), что оказывает влияние на итоговую рыночную стоимость объекта.

При применении затратного метода наиболее частными проблемами методологического характера являются:

1. Отсутствие объектов-аналогов для оценки приусадебных участков, расположенных в маленьких и отдаленных от крупных населенных пунктов сел;

2. Неполная или недостоверная информация, указанная в первичных документах (отсутствие данных об объеме и площади строений).

Стоимости, полученные в результате применения затратного метода и метода сравнительного анализа продаж, значительно разнятся. Проведенный авторами статьи анализ результатов оценки 12-ти домов, расположенных в сельской местности, показывает, что рыночная стоимость, определенная затратным методом, в 1,5-2 и более раз превышает стоимость, полученную методом сравнительного анализа продаж (таблица 1).

Таблица 1. Оценка жилых домов, расположенных в сельской местности

№ п/п	Адрес	Площадь, м <sup>2</sup>	Год стр-ва	Рыночная стоимость, леев		Удельный вес каждого метода	Итоговая рыночная стоимость, леев	РС, полученная затратным методом/РС	РС, полученная методом ср. анализа продаж /РС
				Затратный метод	Метод сравн. анализа продаж				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Яловенский р-н, с. Ниморень	99,3	1980	648946	403558	5/95	415827	1,56	0,97
2	Криулянский р-н, с. Мэгдэчешть	128,7	1974	1029099	684207	5/95	701452	1,47	0,98
3	Криулянский р-н, с. Кетроаса	100,1	2010	909081	617474	5/95	632054	1,44	0,98
4	Страшенский р-н, с. Кожушна	96,7	2001	1757795	938421	5/95	979390	1,79	0,96
5	Чимишлийский р-н, с. Екатериновка	87,5	1995	525658	189227	5/95	206049	2,55	0,92
6	Оргеевский р-н, с. Фурчень	176,4	2019	1327852	542982	5/95	582225	2,28	0,93
7	Криулянский р-н, с. Оницкань	60,9	1968	661065	341737	5/95	357704	1,85	0,96
8	Яловенский р-н, с. Суручень	60,8	2019	699947	356317	5/95	373498	1,87	0,95
9	Теленештский р-н, с. Коропчень	115,1	1974	1213377	390140	5/95	431302	2,81	0,90
10	Яловенский р-н, с. Сочитень	69,7	1965	435725	300115	5/95	306895	1,42	0,98
11	Оргеевский р-н, с. Миток	112,6	2008	1600549	879029	5/95	915105	1,75	0,96
12	АТЕ Гагаузия, с. Томай	158,6	1984	1144304	555840	5/95	585263	1,96	0,95

Итоговая рыночная стоимость, полученная в результате согласования результатов двух методов оценки, практически идентична стоимости, определенной методом сравнительного анализа продаж. А стоимость, определенная затратным методом, более чем в 1,4 раза превышает рыночную стоимость объекта оценки.

## ВЫВОДЫ

В результате выполненного исследования можно сделать вывод о том, что принятая авторами гипотеза, о том, что при определении рыночной стоимости жилых домов в селах, наиболее приемлемым является метод сравнительного анализа продаж, подтвердилась. Стоимость, рассчитанная этим методом, отражает реальную рыночную стоимость объекта оценки и ситуацию на рынке недвижимости, учитывает цель оценки, а также физические параметры объекта оценки. В случае отсутствия необходимых данных о сделках на местном рынке недвижимости, рекомендуется расширить географию поиска, изучить рынок района, в котором расположен объект оценки, или близлежащих сел соседних районов, применив поправку на местоположение, транспортную доступность.

Оценка недвижимого имущества в целях налогообложения проводится преимущественно методами массовой оценки. Применение для налоговой оценки домов, расположенных в сельской местности, лишь метода сравнительного анализа продаж не только ускорит реализацию Программы оценки, но и будет выгодно экономически, так как позволит сократить расходы, необходимые для оценки домов затратным методом, и в конечном итоге позволит завершить внедрение адвальной системы налогообложения недвижимого имущества в более короткий срок. Реализация Программы оценки и внедрение новой системы налогообложения домов, расположенных в сельской местности, будет способствовать устойчивому развитию сельской местности вследствие повышения уровня поступлений от уплаты налогов в местные бюджеты и перераспределения этих средств на развитие дорог, инфраструктуры, образование, медицину и т.д.

Вместе с тем, авторы полагают, что исследование методологии оценки в целях налогообложения, необходимо продолжить. Необходимо уточнить понятия и принципы выполнения этой оценки, исследовать и предложить пути стандартизации рекомендуемого метода оценки, изучить лучший международный опыт, представленный в Международных стандартах оценки, а также в стандартах международной ассоциации налоговых оценщиков (IAAO).

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Закон Республики Молдова № 989 от 18.04.2002 об оценочной деятельности// <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=312892&lang=2>
2. Постановление Правительства № 827 от 18.11.2020 об оценке и переоценке недвижимости для целей налогообложения // Официальный Монитор Республики Молдова, 27.11.2020, №313-317, ст.990.
3. Налоговый Кодекс №. 1163 от 24.04.1997, Раздел VI Налог на недвижимое имущество // Официальный Монитор Республики Молдова, 1997, №62, ст.522. <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=326971&lang=2>
4. Данные Агентства Государственных услуг// <http://www.asp.gov.md/sites/default/files/pdf/date-statistice/cadastru/2021/II/2021-tr2-case-indiv.pdf>
5. Данные Национального Бюро Статистики// [https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala\\_06%20LOC\\_LOC010/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802](https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_06%20LOC_LOC010/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802)