



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
И СОЦИАЛЬНЫЙ СОВЕТ

Distr.
GENERAL

HBP/2002/9
HBP/WP.7/2003/3
12 September 2002

RUSSIAN
Original: ENGLISH

ЕВРОПЕЙСКАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КОМИССИЯ

КОМИТЕТ ПО НАСЕЛЕННЫМ ПУНКТАМ

Шестьдесят третья сессия
(Женева, 16-18 сентября 2002 года)
(Пункт 4 с) предварительной повестки дня)

Рабочая группа по управлению земельными ресурсами
Третья сессия
(Женева, 17-18 ноября 2003 года)

РАБОЧЕЕ СОВЕЩАНИЕ ПО СИСТЕМАМ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ
ЗЕМЛИ (НЕДВИЖИМОСТИ) ДЛЯ ЦЕЛЕЙ НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Доклад, подготовленный делегацией Российской Федерации
в сотрудничестве с секретариатом

Введение

1. Рабочее совещание по системам массовой оценки стоимости земли (недвижимости) для целей налогообложения состоялось в Москве 28-29 июня 2002 года. Совещание было организовано Федеральной службой земельного кадастра Российской Федерации.
2. В работе совещания приняли участие представители следующих 29 стран: Австрии, Армении, Беларуси, Венгрии, Германии, Греции, Грузии, Дании, Исландии, Испании, Италии, Казахстана, Кипра, Латвии, Литвы, Мальты, Нидерландов, Республики Молдовы, Российской Федерации, Румынии, Словении, Соединенного Королевства, Соединенных Штатов Америки, Украины, Финляндии, Франции, Чешской Республики, Швеции и Эстонии.

3. Рабочее совещание открыл начальник Федеральной службы земельного кадастра Российской Федерации г-н С. Сай. Он приветствовал делегации и подчеркнул важное значение темы рабочего совещания для Российской Федерации и других стран ЕЭК ООН. Он особо упомянул о странах с переходной экономикой, в которых проводится реформа государственной земельной и недвижимой собственности. Г-н С. Сай представил подробные данные в отношении земельной реформы в Российской Федерации и подчеркнул, что в стране насчитывается примерно 50 млн. новых собственников.
4. Г-н И. Грачев, Председатель Подкомитета Государственной думы по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности, приветствовал участников совещания и рассказал о вопросах и проблемах, касающихся систем массовой оценки и налогообложения. Он указал, что любая надежная система налогообложения должна строиться на стоимостной оценке недвижимости, обеспечивающей справедливое распределение налогового бремени среди налогоплательщиков.
5. Г-н М. Чулков, сотрудник департамента международных организаций министерства иностранных дел Российской Федерации, сказал, что ЕЭК ООН является одним из главных партнеров Российской Федерации. Он особо отметил недавний визит Исполнительного секретаря Комиссии в Российскую Федерацию.
6. Сотрудник секретариата ЕЭК ООН г-н Виноградов выступил со вступительным словом по вопросу о работе ЕЭК ООН в области управления земельными ресурсами. Он сообщил о подготовке исследования ЕЭК ООН по системам массовой оценки стоимости земли для целей налогообложения в Европе. Он подчеркнул необходимость стоимостной оценки, которая претерпела изменения с того времени, когда правительства стран с переходной экономикой начали взимать поимущественный налог. Это потребовало одновременного проведения стоимостной оценки большого числа объектов собственности.
7. Г-н Б. Кьельсон, Председатель Рабочей группы по управлению земельными ресурсами, рассказал о деятельности этой группы. Он подчеркнул, что данное рабочее совещание проводится вполне своевременно и что рассматриваемая на нем тема является весьма важной не только для стран с переходной экономикой, но и для всех государств - членов ЕЭК ООН. Вопрос о стоимостной оценке недвижимости весьма важен с точки зрения получения дохода от недвижимости, и все страны ЕЭК ООН могут провести взаимный обмен опытом, накопленным в этой области.

8. Следующие участники были избраны председателями и руководителями обсуждений:

Заседание I: Г-н П. ван дер Молен (Нидерланды), Председатель
Г-н Г. Муггенхубер (Австрия), руководитель обсуждений
Г-н Е. Капустинс (Латвия), руководитель обсуждений

Заседание II: Г-жа Б. Липей (Словения), Председатель
Г-н П. Кройзер (Германия), руководитель обсуждений
Г-н Х.О. Фарнквист (Швеция), руководитель обсуждений

Заседание III: Г-н А. Мюллер (Дания), Председатель
Г-н Т. Бердсалл (Соединенное Королевство), руководитель обсуждений
Г-жа С. Бондарчук (Российская Федерация), руководитель обсуждений

9. Основные доклады были представлены следующими экспертами:

Заседание I: Г-н С. Сай, г-н А. Оверчук, г-н О. Скуфинский, г-н В. Безруков (Российская Федерация) и г-н Р. Веселы (Австрия)

Заседание II: Г-жа М.А. Агуадо Фернандес (Испания), г-н А. Мюллер, г-н П. ван дер Молен, г-н О. Ингварссон (Исландия) и г-н Й. Валаинис (Латвия)

Заседание III: Г-жа К. Поциу (Греция), г-жа О. Нестерова (Российская Федерация) и г-н С. Шавров (Беларусь).

10. В пятницу (в первой половине дня), 28 июня, состоялись технические встречи в Московском земельном комитете и Сергиев-Посадском районном земельном комитете.

РЕЗЮМЕ ОБСУЖДЕНИЙ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Заседание I: Опыт России в области стоимостной оценки земли

11. Наиболее важным результатом проходящих в Российской Федерации реформ является появление различных форм собственности на землю. В настоящее время 129,6 млн. га, или 7,6%, всех земель в Российской Федерации находятся в частной собственности, а остальная часть (92,4%) - в государственной или муниципальной собственности. На сегодняшний день в стране насчитывается более 43 млн. собственников земли. Ежегодно регистрируется свыше 5,5 млн. сделок с землей. Государственная кадастровая оценка всех сельскохозяйственных земель и лесных угодий была завершена к 2002 году. Кадастровую оценку городских земель планируется завершить до конца 2002 года.
12. В ходе земельной реформы (1991-2002 годы) были приняты базовые законы о земле и учреждена институциональная система национальных органов по управлению земельными ресурсами. За последнее время были приняты следующие основные законодательные акты: Земельный кодекс; Закон об управлении земельными ресурсами и планировании землепользования; Закон о государственных и муниципальных землях; Закон о государственном земельном кадастре; и Закон о регистрации прав собственности на недвижимость и сделок с недвижимостью.
13. В настоящее время проводятся массовая инвентаризация земель с различными формами собственности, регистрация земельных участков в системе государственного кадастра и государственная оценка стоимости земли. Распределение земель по различным формам собственности осуществляется в сотрудничестве с местными региональными и федеральными органами на основе земельного кадастра и планирования землепользования. Федеральная служба земельного кадастра вводит общенациональную современную систему земельного кадастра во всех своих 89 местных учреждениях по вопросам земельного кадастра (подразделениях), а также в более чем 2 300 районах и городах.
14. Существующая в настоящее время система налогообложения земли основана на нормативных стоимостных показателях, впервые рассчитанных в начале 90-х годов. Поскольку она уже не отражает существующих в стране экономических условий, правительство приняло решение изменить систему налогообложения земли и строить ее на основе принципов транспарентности, справедливости и рыночных экономических

факторов. Процесс массовой оценки стоимости земли готовился очень тщательно. Методологии стоимостной оценки, применяемые в отношении числящихся в кадастре семи категорий земель и других видов землепользования, основываются на сопоставлении данных о продажах с учетом расходов и доходов. Российскими экспертами разработаны модели стоимостной оценки, а также соответствующее программное обеспечение. Международным экспертам была предоставлена возможность опробовать эти модели.

15. Кадастровая оценка земли, проводимая государственными органами, занимающимися вопросами земельных ресурсов, играет особую роль в системе регулирования землепользования. Федеральная служба земельного кадастра проводит кадастровую оценку земель на основе контрактов с уполномоченными государственными и частными компаниями. Предполагается, что с развитием этой системы возрастет роль частного сектора. Работа государственной кадастровой системы по оценке земли координируется с деятельностью государственных статистических бюро, налоговой системы и других информационных систем, а также с работой местных и региональных органов власти.

16. На региональном уровне был подготовлен проект ТАСИС по консультированию в вопросах земельной политики, цели которого заключаются в следующем:

- осуществление экспериментального проекта в Ростове-на-Дону и проверка его методологии и программного обеспечения;
- обзор результатов кадастровой стоимостной оценки сельскохозяйственных земель в Ростовской области;
- проведение стоимостной оценки городских земель в городе Ростове с помощью Российского кадастрового центра "Земля".

Принимавшие участие в осуществлении данного проекта международные эксперты сообщили, что Российская Федерация разработала передовую систему массовой оценки земли на основе международно принятой практики.

17. Рабочее совещание пришло к следующим выводам:

а) в странах с переходной экономикой оценка недвижимости стала важной политической задачей в области управления земными ресурсами по ряду причин:

- необходимость создания справедливой системы налогообложения собственности;
- растущее значение стоимостной оценки собственности для формирования рынка недвижимости;
- необходимость стоимостной оценки собственности для ипотечного кредитования;
- важное значение установления страховых стоимостных показателей и соответствующих премий для развития рынка страхования;
- значение такой оценки на региональном уровне как важного средства управления местными бюджетами;

b) Федеральная служба земельного кадастра добилась существенного прогресса в области массовой оценки земли благодаря четкому прогнозированию и прагматическому подходу;

c) в то же время Федеральной службе земельного кадастра следует принять меры к тому, чтобы не допустить возникновения ненужных сложностей в системе массовой оценки;

d) слишком детализированный подход к проведению массовой оценки может затруднить достижение общего прогресса в этой области; для целей налогообложения необходим упрощенный подход, хотя для других целей он может оказаться неадекватным;

e) кадастровая оценка земли в Российской Федерации представляет собой пример современного процесса массовой оценки с широким использованием ЭВМ;

f) осуществляемый в Ростове-на-Дону экспериментальный проект направлен на обеспечение сотрудничества и обмена данными между более чем 2 000 различными базами данных. Если результаты этого проекта будут успешными и если он будет распространен на более широкий круг пользователей, то он может привести к созданию своего рода общенациональной пространственной инфраструктуры данных.

**Заседание II: Институциональные аспекты оценки стоимости земли
(недвижимости)**

18. В Нидерландах законодательство предусматривает, что муниципалитеты раз в четыре года должны проводить оценку стоимости недвижимости. Для фактического осуществления оценки многие муниципалитеты заключают контракты с частными фирмами - оценщиками. Ряд частных компаний, в которых работают сотни лицензированных оценщиков, проводят значительные исследования в области методов (массовой) оценки с применением информационных технологий. Эти компании создают базы данных во всех соответствующих областях и цифровые карты подлежащих налогообложению экономических единиц, в дополнение к существующей цифровой кадастровой карте в целях содействия проведению недорогостоящей и оперативной массовой оценки. Для обеспечения равных условий для всех граждан был создан Национальный совет по оценке недвижимости. Он осуществляет контроль за правильностью демаркации и определения подлежащих налогообложению объектов, рыночными показателями, надлежащими отношениями между различными видами собственности, наличием докладов об оценке, установлением соответствующих сроков и принятием надлежащих мер в интересах налогоплательщиков. В Совете работают 10 сотрудников по оценке, которые проводят проверки на местах. На национальном уровне основное внимание сейчас уделяется следующим вопросам: а) сокращение издержек; б) возможность передачи функций по оценке стоимости имущества министерству финансов; с) предложение об отмене муниципального налога на землю и здания и переходе на практику общего перевода средств муниципалитетам по линии государства; d) опасения организаций потребителей по поводу последствий резкого роста рыночной стоимости недвижимости.

19. В Дании с 1903 года раз в четыре года проводится переоценка всей собственности. В период между двумя оценками стоимость имущества определяется в соответствии с уровнем цен на дату предыдущей оценки. Владелец собственности в любое время может просить о проведении переоценки за вознаграждение. В 1981 году была внедрена практика автоматизированной ежегодной корректировки оценочной стоимости. С 1998 года переоценка всей недвижимости проводится ежегодно. Учреждены комитеты по оценке в составе председателя и двух членов. Члены комитетов назначаются министерством по вопросам налогообложения. Они получают указания и зарплату от Центрального таможенного и налогового управления. Каких-либо профессиональных требований к ним не предъявляется; они работают на основе неполной занятости. Члены комитетов могут пройти недельную подготовку по вопросам оценки и должны присутствовать на брифингах. Каждый комитет отвечает за оценку недвижимости в

определенном районе, называемом "оценочным округом". Оценочные округа могут охватывать от одного до трех муниципалитетов или часть муниципалитета.

Муниципалитеты оказывают помощь комитетам по оценке в их работе. Муниципальные служащие выполняют подготовительную работу по проведению оценки и представляют рекомендации по стоимостным показателям, однако официальные решения принимают комитеты по оценке. 27 надзорных комитетов осуществляют контроль за процедурами и результатами оценки. В состав надзорных комитетов входят председатели комитетов по оценке.

20. В Швеции процедура стоимостной оценки собственности определяется Законом об оценке недвижимости. В законодательстве упоминаются общие методы оценки. Наиболее часто встречающимся методом является метод сопоставления продаж, однако в отношении некоторых видов недвижимости может применяться метод, основанный на доходах, или метод, основанный на издержках производства. Вопросами, касающимися налогообложения собственности, занимается специальное подразделение министерства финансов. Входящий в его состав Национальный совет по налогообложению несет основную ответственность за практическую деятельность по обложению налогом недвижимого имущества. Национальное управление картографии Швеции, правительственное учреждение, подведомственное министерству охраны окружающей среды, несет согласно законодательству ответственность за корректировку моделей оценки, а также ведет базу данных о ценах сделок купли-продажи, являющуюся частью системы банка земельных данных.

21. В Латвии ответственность за оценку и налогообложение недвижимости несут муниципалитеты, Государственная земельная служба и Служба государственных доходов. Государственная земельная служба ведает вопросами сбора данных в отношении облагаемого налогами имущества, купли-продажи недвижимости, владельцев недвижимости и массовой оценки. Налогообложение осуществляется на основе кадастровых значений стоимости земли. Ответственность за расчет и сбор налогов несут муниципалитеты. Надзор за этой работой осуществляет Служба государственных доходов. Основные принципы оценки недвижимости для целей налогообложения определены Законом о налоге на недвижимость, который был принят 4 июня 1997 года. Массовая (кадастровая) оценка осуществляется на основе анализа уровней цен на рынке недвижимости. Земля и сооружения оцениваются отдельно. Массовая оценка должна проводиться не реже одного раза в пять лет. В свыше 70% муниципалитетов применяется автоматизированный расчет налогов и компьютерные программы бухгалтерской отчетности. В течение следующих двух лет планируется создать единую информационную систему для всех муниципалитетов. Она будет объединена с другими государственными информационными системами.

22. В Испании система массовой оценки является частью всеобъемлющей системы кадастровой информации, которая содержит крупную базу данных с текстовой и графической информацией в отношении всей городской и сельской собственности. Закон о финансовой деятельности на местах от 1988 года определяет концепции оценки и налогообложения. Кадастровые стоимостные показатели определяются по рыночной стоимости в соответствии с данными анализа рынка. Для получения сопоставимых кадастровых стоимостных значений осуществляется координация деятельности по анализу рынков в пределах всей страны.

23. Рабочее совещание пришло к следующим выводам:

a) общие руководящие принципы, касающиеся установления системы оценки стоимости земли, способствуют разработке простых и эффективных административных процедур;

b) все владельцы недвижимости должны уплачивать справедливые налоги, для чего необходимы земельные кадастры и реестры недвижимости, а в качестве основы для налогообложения необходимо определить справедливую рыночную стоимость земли (недвижимости);

c) в странах ЕЭК ООН основную ответственность за массовую оценку несут органы по управлению земельными ресурсами, налоговые или финансовые органы;

d) массовая оценка, как правило, проводится государственным сектором, однако в некоторых странах (где за проведение оценки ответственность несут местные органы управления) в этом участвует также частный сектор, что обеспечивает в определенных случаях новаторский подход к проведению массовой оценки;

e) при проведении массовой оценки и налогообложения желательно установить тесное сотрудничество между органами по управлению земельными ресурсами, финансовыми и налоговыми органами на всех уровнях управления (федеральном/государственном, региональном, муниципальном);

f) должна обеспечиваться разумная прибыль за счет налоговых поступлений. Высказывается предложение, согласно которому не более 3-5% налоговых поступлений должны использоваться на покрытие общих административных расходов (на сбор данных, проведение массовой оценки, выставление счетов для уплаты налогов, сбор поступлений, правоохранительную деятельность, рассмотрение апелляций/урегулирование споров);

g) в некоторых странах оценщики, занимающиеся вопросами поимущественных налогов, являются квалифицированными специалистами по налогообложению и оценке, в то время как в других странах они не имеют специальной подготовки или же проходят обучение лишь на краткосрочных курсах;

h) важное значение имеет децентрализация фискальной деятельности, особенно в части установления ставок местных налогов местными органами власти. Хотя земельный налог (налог на недвижимость) чаще рассматривается в качестве местного налога, использование моделей массовой оценки на национальном уровне позволяет сократить общие издержки по проведению оценки и способствует усилению интеграции национальной экономики. Таким образом, массовую оценку стоимости следует рассматривать в качестве совместной деятельности, осуществляемой местными и центральными органами власти.

Заседание III: Современные модели оценки/международные стандарты оценки

24. В Нидерландах оценка стоимости жилья проводится по следующим методам: сравнение с ценами последних сделок купли-продажи на аналогичную собственность; сравнение с собственностью, относящейся к аналогичной группе. Оценка недвижимости, не относящейся к жилищной собственности, проводится с использованием следующих методов: капитализация валовой ренты; сравнение с аналогичными объектами собственности; и оценка дисконтированных значений потока наличности.

25. В Греции существуют три системы массовой оценки стоимости: система объективной массовой оценки стоимости недвижимости 1985 года, которая применяется в отношении всех территорий, признанных по закону относящимися к городским районам; система объективной массовой оценки стоимости зданий 1996 года, которая применяется к "зданиям специального назначения" в городских районах (гостиницы, заправочные станции, промышленные здания, спортивные центры и т.д.); и система объективной массовой оценки стоимости земли, которая применяется ко всем другим видам земельной собственности и зданий.

26. В Беларуси методы массовой (кадастровой) оценки стоимости были разработаны в 1998 году. Главный принцип оценки заключается в том, что кадастровая стоимость должна определяться на основе рыночной стоимости земли. Основой модели массовой оценки является деление земли на ценовые зоны. Деление на ценовые зоны проводится на основе оценки всех основных факторов, влияющих на стоимость земли (назначение,

наличие инфраструктуры и т.д.). Зональная стоимость устанавливается либо экспертами (индивидуальная оценка), либо с использованием нормативного метода. Выбор зависит от наличия информации о рыночных ценах. Экспертная оценка имеет преимущественную силу по сравнению с нормативной оценкой. Зональная стоимость определяется с помощью нормативного метода лишь в тех случаях, когда информация о рыночных ценах отсутствует. Результаты массовой оценки стоимости указываются в стоимостной карте, стоимостных таблицах и докладах об оценке. Заключительные доклады о массовой оценке стоимости утверждаются местными органами власти.

27. В исландском Законе о земельном кадастре (№ 6/2001) указывается, что оценка стоимости должна осуществляться на основе рыночной стоимости имущества. Рыночная стоимость уточняется в конце каждого года, и новое уточненное значение становится основой для налогообложения в последующий год. Налоги взимаются государством и муниципалитетами. Налоги на муниципальную стоимость рассчитываются пропорционально их рыночной стоимости. Государственный поимущественный налог определяется на основе чистой стоимости активов согласно данным налоговых деклараций. Проводится также стоимостная оценка имущества для целей страхования от пожара в соответствии с Законом о страховании от пожара (№ 34/1999).

28. Словения разрабатывает новую систему налогообложения и оценки стоимости имущества, которая будет введена в рамках нового закона о преимущественном налоге в 2005 году. Основная цель заключается в разработке методологии массовой оценки стоимости на основе моделей рыночной стоимости. В новых моделях, которые будут использоваться в рамках будущей системы массовой оценки стоимости, будут учитываться различные виды недвижимости: квартиры, жилые дома, гаражи, свободные земли, сельскохозяйственные земли, канцелярские помещения, коммерческие помещения и производственные предприятия. Для всех моделей наиболее важным стоимостным фактором является местонахождение. В этих моделях вес фактора местонахождения указывается с помощью стоимостных зон на стоимостных картах. Эти модели будут опробованы в рамках по меньшей мере трех экспериментальных проектов осенью 2002 года.

29. Рабочее совещание пришло к следующим выводам:

а) при оценке стоимости недвижимости важно проводить различие между индивидуальной оценкой и массовой оценкой. И в том, и в другом случае основные принципы одинаковы, однако используемые методы существенно отличаются друг от друга. Индивидуальная стоимостная оценка проводится экспертом, оценивающим рыночную стоимость того или иного имущества. Эксперт проводит индивидуальную

оценку стоимости для клиента, которому эта оценка нужна для целей инвестиций, ипотеки или бухгалтерского учета. Уровень вознаграждения может быть высоким: например в странах Западной Европы вознаграждение за проведение оценки стоимости жилого дома может достигать порядка 200 долл. США. Для целей налогообложения проводится массовая оценка многих объектов собственности. Уровень удельных издержек по проведению оценки стоимости должен быть очень низким, и точность оценки при этом будет значительно ниже, чем в случае проведения индивидуальной оценки. В западных странах общие удельные издержки по проведению массовых оценок отдельных жилых домов необходимо снизить до 5 долл. США;

b) основным подходом при проведении массовой оценки стоимости является как правило метод, основанный на сравнении сделок купли-продажи. Необходимо фиксировать зарегистрированные цены сделок купли-продажи для статистического исследования по вопросу о том, каким образом на стоимость данного вида собственности влияют такие факторы, как местонахождение, размеры земельного участка и размеры и качество здания. Результаты статистического анализа учитываются в моделях, таблицах и картах, используемых для расчета стоимости каждого объекта собственности для целей налогообложения. Для каждого облагаемого налогом объекта собственности необходимо вести реестр с описанием земельного участка и зданий. В случае отсутствия достаточной информации о рыночных сделках купли-продажи по данному виду собственности можно использовать подход, основанный на доходах. Можно также использовать показатели дохода от аренды или сметной прибыли от имущества. В случае отсутствия информации о доходах можно использовать метод, основанный на издержках;

c) процесс массовой оценки стоимости следует автоматизировать. При этом повышается точность результатов и существенно снижаются издержки по проведению стоимостной оценки. Полученная от многих стран информация свидетельствует о преимуществах компьютерной оценки и повышения объективности процесса оценки стоимости. Компьютерная оценка с успехом применяется в Соединенных Штатах Америки, Дании, Нидерландах и Швеции на протяжении 20 или более лет. В странах Западной Европы процесс массовой оценки стоимости для целей налогообложения характеризуется определенными различиями. В некоторых странах регулярно проводится переоценка стоимости, в ходе которой определяется новая рыночная стоимость всей собственности (например в Дании, Нидерландах, Исландии, Швеции и Соединенном Королевстве). В других странах налогообложение имущества осуществляется на основе стоимостных показателей, которые существенно ниже реальной рыночной стоимости. Так, например, в Германии последняя переоценка проводилась в 1964 году, а в восточных районах страны - в 1938 году. Регулярная переоценка недвижимости представляет собой

важный элемент системы массовой оценки стоимости. Переоценка должна проводиться регулярно (с интервалом продолжительностью от трех до пяти лет);

d) в 1993 году в Эстонии был введен земельный налог, определяемый на основе рыночной стоимости земли. В Латвии и Словении в настоящее время осуществляется переход к налогообложению новой собственности на основе рыночных стоимостных показателей. В Российской Федерации кадастровая оценка для целей установления земельного налога практически завершена. В ряде других стран с переходной экономикой планируется перевести в ближайшем будущем систему поимущественного налога на рыночную основу (Литва, Польша и Словакия). В других странах ставки поимущественного налога по-прежнему определяются на основе региональных показателей, например налог рассчитывается в виде определенной суммы за квадратный метр земли или площади здания, или же на основе других видов стоимостных показателей, не относящихся к рыночным (например, на основе инвентарной стоимости). При проведении кадастровой оценки в Российской Федерации в случае тех районов, в которых еще не существует активно функционирующего рынка, применяются методы стоимостной оценки;

e) метод, основанный на доходах, часто применяется для оценки сельскохозяйственной собственности, при которой оценка прибыли производится для различных видов земли в различных районах. Для оценки городских земель используется ряд стоимостных факторов и экспертные заключения в отношении стоимости земли;

f) международные стандарты проведения массовой оценки стоимости отсутствуют. Европейский союз не занимается ни вопросами налогообложения собственности, ни вопросами оценки стоимости собственности для целей налогообложения. Дальнейший обмен опытом в области реформы систем массовой оценки стоимости в различных странах может быть весьма полезным для любой страны, занимающейся подготовкой или проведением таких реформ;

g) в целях достижения лучших результатов и повышения эффективности оценки стоимости и налогообложения следует уделять больше внимания ознакомлению как органов власти, так и общественности с вопросами управления земельными ресурсами.
