



DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu3.2017.2.13>

UDC 332.1

LBC 65.05

## RUSSIAN AND FOREIGN PRACTICE OF VALUATING MUNICIPAL REAL ESTATE<sup>1</sup>

**Oleg V. Likhomanov**

Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation

**Natalya E. Kukanova**

Volgograd Regional Branch of All-Russian Organization "Russian Society of Appraisers",  
Volgograd, Russian Federation

**Mariya S. Kukanova**

Volgograd State University, Volgograd, Russian Federation

**Abstract.** The authors analyze the real estate tax system of England, France, Germany, the USA, Canada, Sweden, Denmark, Holland, Spain, Portugal, Poland, Chile, Singapore, the Philippines, and Japan. The following activities are proposed with the aim of creating an effective system of municipal real estate management and improving the quality of local government: to organize the smooth functioning of full and timely accounting of the municipal real estate, the introduction of an automated registry system, including legal, technical, and economic components of records; to develop scientifically based optimal management solutions on the disposal of municipal property, in compliance with the balance of fiscal, investment and socially-oriented objectives in the course of operational management, transfer in use or trust, disposition, use as the authorized capital; to develop the optimal solutions for selecting strategies for achieving maximum economic efficiency and increasing investment attractiveness of municipal property; to exercise effective control over regulatory use of municipal property (especially land resources) for its intended purpose; to organize work on reliable cadastral valuation of the property; to provide the state budget institutions for cadastral valuation established in the regions with qualified personnel from among the practicing independent appraisers; to engage independent appraisers for analysis and monitoring of real estate market with the aim of identifying pricing factors and ensuring reliable results, compliant with relevant market data; to completely eliminate the possibility of pressure by officials of local self-government bodies at the state budget institutions for the cadastral valuation to establish the desired orientations of the cadastral value. The authors propose to initiate the introduction of uniform date of establishment of the cadastral value on the territory of the Russian Federation with the aim of providing a single investment area; the establishment the tax base for land tax and property tax at the level of 50-75 % of the cadastral (close to market) value with the aim of identifying the optimal tax base on the basis of the principles of equity and proportionality of taxation (as an experiment in several regions of the Russian Federation).

**Key words:** cadastral value, market value, real estate appraisal, property tax, rents, property management.

УДК 332.1

ББК 65.05

## РОССИЙСКАЯ И ЗАРУБЕЖНАЯ ПРАКТИКА ОЦЕНКИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ<sup>1</sup>

**Олег Владимирович Лихоманов**

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград, Российская Федерация

**Наталья Евгеньевна Куканова**

Волгоградское областное отделение Общероссийской организации «Российское общество оценщиков»,  
г. Волгоград, Российская Федерация

## Мария Сергеевна Куканова

Волгоградский государственный университет, г. Волгоград, Российская Федерация

**Аннотация.** Анализируются системы налогообложения недвижимости Англии, Франции, Германии, США, Канады, Швеции, Дании, Голландии, Испании, Португалии, Польши, Чили, Сингапура, Филиппин, Японии. С целью создания эффективной системы управления муниципальным недвижимым имуществом и совершенствования качества местного самоуправления предложены следующие мероприятия: организовать бесперебойное функционирование полноценного и своевременного учета муниципального недвижимого имущества, внедрение автоматизированной системы ведения реестров, включая правовую, техническую и экономическую составляющую учета; разработать научно обоснованные оптимальные управленческие решения по распоряжению имуществом, находящегося в муниципальной собственности, при соблюдении баланса фискальных, инвестиционных и социально ориентированных целей, при оперативном управлении, передаче в пользование или доверительное управление, отчуждении, использовании в качестве уставного капитала; разработать оптимальные решения для выбора стратегий по достижению максимальной экономической эффективности использования и повышения инвестиционной привлекательности муниципальной недвижимости; осуществлять эффективный контроль за нормативным использованием муниципального имущества (особенно земельных ресурсов) по его назначению; организовать работы по определению достоверной величины кадастровой стоимости недвижимости; обеспечить государственные бюджетные учреждения по оценке кадастровой стоимости, создаваемые в регионах, квалифицированными кадрами из числа практикующих независимых оценщиков; привлечь независимых оценщиков для анализа и мониторинга рынка недвижимости с целью выявления ценообразующих факторов и обеспечения достоверных результатов, соответствующих рыночным данным; полностью исключить возможности давления должностных лиц органов местного самоуправления на государственные бюджетные учреждения по оценке кадастровой стоимости с целью установления желательных ориентиров кадастровой стоимости. Предложено инициировать: введение единой даты установления кадастровой стоимости на территории Российской Федерации с целью обеспечения единого инвестиционного пространства; установление, в качестве эксперимента, в нескольких регионах РФ налоговой базы для земельного налога и налога на имущество на уровне 50–75 % от кадастровой (приближенной к рыночной) стоимости с целью выявления оптимальной налоговой базы налогоплательщиков исходя из принципов справедливости и соразмерности налогообложения.

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, рыночная стоимость, оценка недвижимости, налог на недвижимость, арендные ставки, управление собственностью.

Одной из самых сложных и ответственных задач управления муниципальной собственностью является управление доходными видами собственности: землей, жилой и коммерческой недвижимостью.

В большинстве стран основными способами наполнения бюджета являются налоги на недвижимую собственность (в Японии и США – это имущественный налог, в Германии и Франции – поземельный и налог на жилую и коммерческую недвижимость, налог на недвижимость и на увеличение стоимости городских земель в Испании). Собранные таким образом налоги на недвижимость остаются исключительно в ведении муниципалитетов и представляют собой основной финансовый ресурс для выполнения социальных обязательств перед населением.

Объектами налогообложения служат городские и сельскохозяйственные земельные участки, жилые и промышленные здания и со-

оружения, другие виды недвижимости. Базой налогообложения являются кадастровая, рыночная или инвентаризационная стоимость недвижимого имущества. Налоговые ставки устанавливаются в виде процентного отношения от налогооблагаемой базы или в виде регламентирующей ставки от единицы стоимости имущества. В отличие от других видов налога, налог на недвижимое имущество является гарантированным источником дохода, поскольку местоположение и юрисдикция объектов недвижимости легко фиксируется и администрируется.

В современных условиях, когда количество муниципальной собственности (земельных участков, зданий и сооружений) сокращается в связи с переходом ее в собственность граждан, ситуация в финансовой и социальной сферах в муниципальных образованиях определяется тем, насколько правильно производится управление (в том числе определение кадастровой стоимости недвижимости как

налогооблагаемой базы) оставшимися объектами муниципальной собственности.

В конце 2016 г. сразу несколько крупных застройщиков уведомили власти Волгоградской области об отказе от аренды земельных участков и остановке строительных проектов. По сравнению с 2015 г. объем построенного жилья снизился на 18 %. Год назад происходил аналогичный спад. За последние два года темпы строительства домов заметно снизились, и по сравнению с 2014 г. упали почти на 35 %. В целом объем всех строительных работ, выполненных в 2016 г. на территории региона, упал за год на 12,4 %. По результатам деятельности строительных организаций в 2017 г. ожидается снижение объемов вводимого жилья в Волгоградской области примерно на 15 %. В случае если налоговая база на недвижимость не будет способствовать получению расчетной дисконтированной чистой прибыли и ожидаемой доходности инвестора, муниципальная казна потеряет не только собственников (так как многие будут вынуждены продавать объекты в силу высокого налогового бремени), но и арендаторов, а также потенциальных покупателей объектов.

Авторами статьи предпринята попытка систематизировать наиболее характерные черты и особенности, присущие системам налогообложения недвижимости в Российской Федерации и за рубежом (см. таблицу).

Следует отметить, что налоговой базой по налогу на недвижимость в зарубежных странах является не собственно рыночная стоимость, а так называемая оценочная стоимость, обычно находящаяся на уровне 50 % от рыночной стоимости (как в США и Канаде), но иногда достигающая и 75 % (как в Швеции), или даже 80 % (как во Франции в отношении незастроенных участков).

Такой подход видится разумным, особенно с учетом негативного опыта оспаривания кадастровой стоимости в РФ в последние годы, когда факты превышения кадастровой стоимости над рыночной достигали сотен процентов [2]. Конечно, методы массовой оценки, которыми рассчитывается кадастровая стоимость, не могут учесть индивидуальных особенностей каждого объекта. При имеющихся недостатках в учете муниципального недвижимого имущества и рынке недвижимо-

сти, который переживает стадию стагнации, вновь созданные государственные бюджетные учреждения по оценке кадастровой стоимости вряд ли смогут избавиться от унаследованных от прежней системы недостатков. Именно поэтому, во избежание новой волны оспаривания, целесообразно было бы позаимствовать опыт определения налоговой базы на уровне 50–75 % от кадастровой (приближенной к рыночной) стоимости.

Налогоплательщиками и в России и за рубежом являются собственники недвижимости, однако в ряде стран налогоплательщиками являются и арендаторы, пользователи объектов недвижимости.

Процесс оценки объектов недвижимости для налогообложения производится специальными органами государственной оценки или муниципальными налоговыми органами (Кадастровое управление Испании, Центры оценки недвижимости штатов Канады). Существует и практика оценки объектов недвижимости по заданиям муниципальных органов профессиональными оценщиками (отдельные штаты США). Но налогоплательщикам зарубежных стран предоставлено право на оспаривание оценки объектов имущества в целях снижения налоговых ставок, а массовая регулярная переоценка собственности производится периодически через определенные промежутки времени или даже (как, например, в Канаде) ежегодно.

### **Выводы и рекомендации**

Проведенный анализ действующей российской и зарубежной практик налогообложения недвижимости наглядно демонстрирует существенное принципиальное различие между ними.

Если в экономически развитых странах земля, отдельные виды муниципальных предприятий и недвижимости обычно относятся к категории высокодоходных видов муниципальной собственности, то в Российской Федерации вследствие проблем в централизованной системе оценки экономическая ситуация выглядит нелогично. Убыточными в Российской Федерации являются даже такие традиционно доходные виды деятельности в мировой практике, как аренда жилья, тепло- и водоснабжение. Необходимо переходить на современные формы управления муниципальной собственностью.

Таблица

Системы налогообложения недвижимости в Российской Федерации и за рубежом

Страна	Вид налога	Получатель налога	Налогооблагаемая база	Ставка налога	Объект налогообложения	Плательщик налога
Российская Федерация	Земельный налог [9]	Местный бюджет	Кадастровая стоимость	Устанавливается органами муниципальных образований и не может превышать: Максимальные ставки, устанавливаемые органами муниципальных образований: – для земельных участков сельскохозяйственного назначения – 0,3 %; – для земельных участков жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса – 0,3 %; – для земельных участков личного подсобного и дачного хозяйства, животноводства, садоводства, огородничества – 0,3 %; – для земельных участков прочих земельных участков – 1,5 %	Земельные участки	Собственники земельных участков и пользователи по праву пожизненно наследуемого владения
	Земельный налог г. Волгограда [12]	Местный бюджет	Кадастровая стоимость	Устанавливается на уровне максимальных ставок	Земельные участки	Собственники земельных участков и пользователи по праву пожизненно наследуемого владения
	Налог на имущество организаций [9]	Местный бюджет	Кадастровая или среднегодовая стоимость имущества	В случае использования кадастровой стоимости – 2 %. В случае использования среднегодовой стоимости имущества максимальная ставка налога, устанавливаемая субъектами Российской Федерации – 2,2 %	Имущество (недвижимое и движимое)	Организации, имеющие объекты налогообложения
	Налог на имущество физических лиц [9]	Местный бюджет	Кадастровая или инвентаризационная стоимость	Максимальные ставки, устанавливаемые органами муниципальных образований: – для жилых домов и помещений, единых недвижимых комплексов, гаражей и хозяйственных строений, расположенных на земельных участках – 0,1 %; – для административно-деловых и торговых центров – 2 %; – для прочих объектов налогообложения – 0,5 %	Жилой дом; квартира, гараж, единый недвижимый комплекс (в том числе незавершенное строительство)	Собственники имущества
Англия [5]	Налог на земельные участки и улучшения	Местный бюджет	Рыночная стоимость, установленная в 1991 г.	До 120 тыс. фунтов стерлингов не облагается налогом, от 120 до 250 тыс. фунтов – по ставке 1 %, от 250 до 500 тыс. фунтов – 3 %, свыше 500 тыс. фунтов – от 4 %	Земельные участки и улучшения	Собственники или арендаторы недвижимого имущества (в том числе жилья)

Страна	Вид налога	Получатель налога	Налогооблагаемая база	Ставка налога	Объект налогообложения	Плательщик налога
Франция [14]	Ежегодный налог на проживание (Taxe d'habitation) [6]	Местный бюджет	Условная арендная плата жилья (гораздо ниже рыночной)	Арендная плата за 1 месяц. В зависимости от семейного положения налогоплательщика предоставляются льготы, до полного освобождения от налога	Жилые помещения	Физическое лицо, проживающее в жилом помещении на начало года
	Ежегодный налог на недвижимость (Taxe foncière)	Местный бюджет	Условная арендная плата жилья	Арендная плата за 0,5–1,5 месяца. Ставка taxe foncière 0,5 месяца аренды, если в городе, в котором находится жилье, есть предприятия. В населенных пунктах, которые слабее развиты экономически, ставка равна плате за 1,5 месяца	Жилые помещения	Собственник – физическое лицо
	Налог на пустующую недвижимость (lataxesurleslogementsvacants, TLV)	Местный бюджет	Арендный доход, рассчитываемый на основании данных рынка	Если жилье не занято более года, ставка составляет 12,5 %, более – 25 %	Жилые помещения	Собственник – физическое лицо
	Налог на недвижимость (косвенное владение)	Местный бюджет	Рыночная стоимость	Для французских компаний – 1,5 %; для иностранных компаний – 3 % [11]	Недвижимость	Собственник – юридическое лицо
	Налог на застроенные участки	Местный бюджет	50 % стоимости условной арендной платы	Коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления. Например, для Парижа – 7,98 % [3]. От уплаты освобождаются: государственная собственность; здания, предназначенные для сельскохозяйственного использования; физические лица старше 75 лет	Недвижимость и земельные участки, предназначенные для промышленного или коммерческого использования	Собственник – юридическое или физическое лицо
	Налог на незастроенные участки	Местный бюджет	80 % стоимости условной арендной платы	Коэффициенты, устанавливаемые органами местного самоуправления. Например, для Парижа – 15 %. От уплаты освобождаются участки в государственной собственности, могут временно освобождаться участки, предназначенные под развитие сельскохозяйственного производства	Земельные и лесные участки, находящиеся в частной собственности	Собственник

Продолжение таблицы

Страна	Вид налога	Получатель налога	Налогооблагаемая база	Ставка налога	Объект налогообложения	Плательщик налога
Германия	Налог на недвижимое имущество, вне зависимости от его назначения	Местный бюджет	<p>Оценочная стоимость имущества (Einheitswert) [4]:</p> <p>– совокупная стоимость земельного участка и улучшений на единую временную дату:</p> <p>– для Западной Германии – 01.01 1964 г.;</p> <p>– для территории бывшей ГДР – 01.01 1935 г. [13].</p> <p>Как правило, оценочная стоимость значительно ниже рыночной стоимости</p>	<p>Базовая федеральная ставка ежегодного налога на недвижимость (Grundsteuer) составляет от 2,6 до 3,5 % для западных федеральных земель, от 5 до 10 % для восточных федеральных земель и 6 % для сельского и лесного хозяйства [15].</p> <p>Результат умножается на местный коэффициент, который может составлять от 280 до 810 %. Например, во Франкфурте множитель равен 460 %, Гамбурге – 540 % [18]; Дортмунде – 610 % [17]; Берлине – 810 % [16].</p> <p>Конечная ставка составляет от 0,98 до 2,1 % оценочной стоимости имущества. Средняя ставка составляет около 1,5 %</p>	Недвижимое имущество, вне зависимости от его назначения	<p>Собственники недвижимого имущества:</p> <p>1. В случае если срок эксплуатации здания составляет более 40–50 лет, действует схема списания налога на основании износа здания. Для старых домов, построенных в 1925 г. и позже, налоги списываются ежегодно на 2 % от оценочной стоимости объекта, для домов старше 1924 г. списывается 2,5 % от оценочной стоимости</p> <p>2. Налог на недвижимость подлежит вычету для целей налога на прибыль, если имущество используется в торговле или бизнесе.</p> <p>3. Пример расчета налога для г. Берлин:</p> <p>Стоимость объекта – € 500 000.</p> <p>Ставка налога – 3,5 %.</p> <p>Множитель для Берлина (810 %) – 8,1.</p> <p>Расчет налога: <math>500\,000 * 0,0035 * 8,1 = 14\,175</math></p>

Страна	Вид налога	Получатель налога	Налогооблагаемая база	Ставка налога	Объект налогообложения	Плательщик налога
США [14]	Налог на земельно-имущественный комплекс	Местный бюджет	50 % от рыночной стоимости. Земельный участок и строения на нем оцениваются по отдельности	Примерно 1 % (в соответствии с законами штата)	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимого имущества
Канада [14]	Налог на земельно-имущественный комплекс	Местный бюджет	50 % рыночной стоимости	1 %	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимого имущества
Швеция [8]	Налог на недвижимость	Местный бюджет	75 % рыночной стоимости	1,7 %	Объект недвижимости	Собственники недвижимого имущества
Дания [1]	Налог на жилую недвижимость	Местный бюджет	Рыночная стоимость	От 0,6 до 2,4 %	Стоимость здания, без земли	Собственники недвижимого имущества
	Земельный налог	Окружной бюджет	Рыночная стоимость	1 %	Стоимость только земли	Собственники земли
	Налог на недвижимость, используемую под коммерческие цели	Местный бюджет	Рыночная стоимость	1 %	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимого имущества
Голландия [1]	Налог на недвижимость	Местный бюджет	Налогооблагаемая база устанавливается государственной оценкой	0,1–0,9 % стоимости	Налог на недвижимость состоит из двух частей, взимаемых и с собственников и с пользователей недвижимости	Собственники и пользователи недвижимости
Испания [1]	Налог на земельно-имущественный комплекс	Местный бюджет	Кадастровая стоимость	0,4 % для имущества, находящегося в городе; 0,3 % для имущества, находящегося в сельской местности	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимости
Португалия [7]	Налог на земельно-имущественный комплекс	Местный бюджет	Кадастровая стоимость	0,2–0,8 % от кадастровой стоимости объекта, устанавливаемой ежегодно местными законодательными органами	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимости

Окончание таблицы

Страна	Вид налога	Получатель налога	Налогооблагаемая база	Ставка налога	Объект налогообложения	Плательщик налога
Филиппины [14]	Налог на земельно-имущественный комплекс	Местный бюджет	Кадастровая стоимость	Земельные участки жилого назначения – 20 %, коммерческого назначения – 50 %, сельскохозяйственного назначения – 40 %. Шкала для недвижимого имущества прогрессивная: в зависимости от его стоимости. От налога освобождается имущество, используемое в образовательных, религиозных и благотворительных целях	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимого имущества
Чили [14]	Земельно-имущественный комплекс	Местный бюджет	Кадастровая стоимость	1,1 % для имущества, находящегося в городе; 2 % для имущества, находящегося в сельской местности	Земельно-имущественный комплекс	Собственники недвижимого имущества
Республика Сингапур [14]	Налог на недвижимое имущество	Местный бюджет	Расчетная сумма, которую можно получить за год при сдаче недвижимости в аренду	12 % для имущества, используемого в коммерческих или производственных целях; 4 % для жилого имущества	Недвижимое имущество	Собственники недвижимого имущества
Япония [1]	Налог на недвижимое имущество	Местный бюджет	Кадастровая стоимость имущества	1,4 %	Недвижимое имущество	Собственники недвижимого имущества
Польша [10]	Налог на недвижимое имущество	Местный бюджет	Кадастровая стоимость имущества	Максимальные ставки налога: 0,16–0,20 € за 1 м <sup>2</sup> в год для жилых помещений (квартиры); 3,9 € за 1 м <sup>2</sup> в год для коммерческой недвижимости, – 0,002 € за 1 м <sup>2</sup> в год для земельных участков	Недвижимое имущество	Собственники недвижимого имущества

Примечания. Источники: [1; 3–18].

Следует отметить:

- в Японии пересмотр стоимости производится раз в три года;
- в Испании кадастровая стоимость переоценивается каждые 8 лет государственной структурой;
- во Франции кадастровая стоимость (не меняется в течение последних 50 лет);
- в США переоценка недвижимости на основе рыночных цен в целях налогообложения проводится ежегодно;
- субъекты РФ, согласно ст. 378.2 и 402 НК РФ, могут самостоятельно определять дату перехода к налогообложению недвижимости физических лиц и организаций по кадастровой стоимости. С 2017 г. налогообложение недвижимости исходя из кадастровой стоимости будет осуществляться в 72 субъектах РФ. Волгоградской области в этом перечне нет.

Создание эффективной системы управления муниципальным недвижимым имуществом предполагает совершенствование качества местного самоуправления и подразумевает следующие мероприятия:

1. Организация и бесперебойное функционирование полноценного и своевременного учета муниципального недвижимого имущества, внедрение автоматизированной системы ведения реестров, включая правовую,

техническую и экономическую составляющие учета.

2. Разработка и функционирование научно обоснованных оптимальных управленческих решений по распоряжению имуществом, находящегося в муниципальной собственности, при соблюдении баланса фискальных, инвестиционных и социально ориентированных целей, при оперативном управлении, передаче в пользование или доверительное управление,

отчуждении, использовании в качестве уставного капитала.

3. Принятие оптимальных решений для выбора стратегий по достижению максимальной экономической эффективности использования и повышения инвестиционной привлекательности муниципальной недвижимости.

4. Осуществление эффективного контроля за нормативным использованием муниципального имущества (особенно земельных ресурсов) по его назначению.

5. Организация работы по определению достоверной величины кадастровой стоимости недвижимости.

6. Обеспечение государственных бюджетных учреждений по оценке кадастровой стоимости, создаваемых в регионах, квалифицированными кадрами из числа практикующих независимых оценщиков. Привлечение независимых оценщиков для анализа и мониторинга рынка недвижимости с целью выявления ценообразующих факторов и обеспечения достоверных результатов, соответствующих рыночным данным.

7. Полное исключение возможности давления должностных лиц органов местного самоуправления на государственные бюджетные учреждения по оценке кадастровой стоимости с целью установления желательных ориентиров кадастровой стоимости.

8. Инициирование:

– введения единой даты установления кадастровой стоимости на территории Российской Федерации с целью обеспечения единого инвестиционного пространства;

– установления в качестве эксперимента в нескольких регионах РФ налоговой базы для земельного налога и налога на имущество на уровне 50–75 % от кадастровой (приблизженной к рыночной) стоимости с целью выявления оптимального налогового потенциала налогоплательщиков исходя из принципов справедливости и соразмерности налогообложения.

### **ПРИМЕЧАНИЕ**

<sup>1</sup> Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ и Администрации Волгоградской области в рамках научно-исследовательского проекта № 16-12-34020/16 «Формирование и регулирование рынка трудовых ресурсов Волгоградс-

кой области в условиях функционирования Евразийского экономического союза».

### **СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Епифанцева, А. С. Налогообложение недвижимости в период модернизации / А. С. Епифанцева. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.scienceforum.ru/2014/502/773>. – Загл. с экрана.

2. Лихоманов, О. В. Анализ адекватности кадастровой стоимости объектов недвижимости рыночным условиям (на примере Волгоградского региона) / О. В. Лихоманов, М. С. Куканова // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3, Экономика. Экология. – 2016. – № 3 (36). – С. 145–154. – DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu3.2016.3.14>.

3. Местные налоги во Франции. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.scienceforum.ru/2014/discus/632/2391>. – Загл. с экрана.

4. Налог на недвижимость в Германии. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://nedvizhimostmsk.ru/procedura-pokupki-v-germanii/nalog-na-nedvizhimost-v-germanii.html>. – Загл. с экрана.

5. Налог на роскошь: на кого России равняться? – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.vestifinance.ru/articles/7402>. – Загл. с экрана.

6. Налоги во Франции: за что платят резиденты и зарубежные покупатели недвижимости. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: [https://tranio.ru/france/analytics/nalogi\\_vo\\_francii\\_za\\_chno\\_platyat\\_rezidenty\\_i\\_zarubezhnye\\_pokupateli\\_nedvizhimosti\\_3709](https://tranio.ru/france/analytics/nalogi_vo_francii_za_chno_platyat_rezidenty_i_zarubezhnye_pokupateli_nedvizhimosti_3709). – Загл. с экрана.

7. Налоги для покупателей и собственников недвижимости в Португалии. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://ee24.ru/portugal/information/taxes>. – Загл. с экрана.

8. Налоги Швеции. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://fin-buh.ru/text/85233-1.html>. – Загл. с экрана.

9. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.

10. Недвижимость в Польше: инвестиции в центре Европы. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.zametrani.ru/evropa/nedvizhimost-v-polshe-slavyanskaya-strana-v-centre-evropy>. – Загл. с экрана.

11. Особенности налоговой системы Франции. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://isfic.info/fornal/velia13.htm>. – Загл. с экрана.

12. Решение Волгоградской городской Думы от 27.04.2016 № 43/1269 «О внесении изменений в

Положение о местных налогах на территории Волгограда, принятое постановлением Волгоградского городского Совета народных депутатов от 23.11.2005 № 24/464 «О Положении о местных налогах на территории Волгограда, введении системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход, установлении и введении местных налогов на территории Волгограда» (в редакции на 08.04.2015)». – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://www.volgsovet.ru/c2t5/Act/Decision/2016/4008>. – Загл. с экрана.

13. Хлопцов, Д. М. Оценка недвижимости в целях налогообложения: опыт Германии / Д. М. Хлопцов // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 9 (144). – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-nedvizhimosti-v-tselyah-nalogooblozheniya-opyt-germanii>. – Загл. с экрана.

14. Ходов, Л. Г. Налоги на недвижимость: зарубежный опыт, российские проблемы / Л. Г. Ходов. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: [http://www.studmed.ru/hodov-lg-nalogi-na-nedvizhimost-zarubezhnyy-opyt-rossiyskie-problemy\\_f9e0a3c161a.html](http://www.studmed.ru/hodov-lg-nalogi-na-nedvizhimost-zarubezhnyy-opyt-rossiyskie-problemy_f9e0a3c161a.html). – Загл. с экрана.

15. Global property guide. – Electronic text data. – Mode of access: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Taxes-and-Costs>. – Title from screen.

16. Grundsteuer in Berlin. – Electronic text data. – Mode of access: [https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/Service-und-Beratung/recht\\_und\\_steuern/downloads/2253346/1f0c8b238b58033ba9df3ee821939455/Merkblatt\\_Grundsteuer\\_in\\_Berlin-data.pdf](https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/Service-und-Beratung/recht_und_steuern/downloads/2253346/1f0c8b238b58033ba9df3ee821939455/Merkblatt_Grundsteuer_in_Berlin-data.pdf). – Title from screen.

17. Grundsteuer. – Electronic text data. – Mode of access: [https://www.dortmund.de/de/rathaus\\_und\\_buergerservice/stadtverwaltung\\_zentrale\\_aufgaben/stadtkasse\\_und\\_steuern/abgabearten/grundbesitzabgaben/grundsteuer](https://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/stadtverwaltung_zentrale_aufgaben/stadtkasse_und_steuern/abgabearten/grundbesitzabgaben/grundsteuer). – Title from screen.

18. Handelskammer Hamburg. – Electronic text data. – Mode of access: [https://www.hk24.de/produktmarken/beratung-service/recht\\_und\\_steuern/steuerrecht/real\\_kommunale\\_steuern/grundsteuer/1157150](https://www.hk24.de/produktmarken/beratung-service/recht_und_steuern/steuerrecht/real_kommunale_steuern/grundsteuer/1157150). – Title from screen.

## REFERENCES

1. Epifantseva A.S. *Nalogooblozhenie nedvizhimosti v period modernizatsii* [Property Taxation in the Period of Modernization]. URL: <http://www.scienceforum.ru/2014/502/773>.

2. Likhomanov O.V., Kukanova M.S. *Analiz adekvatnosti kadaстровой стоимости объектов недвижимости рыночным условиям (на примере Волгоградского региона)* [Analysis of the Adequacy

of Real Estate Cadastral Value to Market Conditions (on the Example of the Volgograd Region)]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3, Ekonomika. Ekologiya* [Science Journal of Volgograd State University. Global Economic System], 2016, no. 3 (36), pp. 145-154. DOI: <https://doi.org/10.15688/jvolsu3.2016.3.14>.

3. *Mestnye nalogi vo Frantsii* [Local Taxes in France]. URL: <http://www.scienceforum.ru/2014/discus/632/2391>.

4. *Nalog na nedvizhimost v Germanii* [Real Estate Tax in Germany]. URL: <http://nedvizhimostmsk.ru/procedura-pokupki-v-germanii/nalog-na-nedvizhimost-v-germanii.html>.

5. *Nalog na roskosh: na kogo Rossii ravnyatsya?* [The Tax on Luxury: Who Should Look up to?]. URL: <http://www.vestifinance.ru/articles/7402>.

6. *Nalogi vo Frantsii: za chto platyat rezidenty i zarubezhnye pokupateli nedvizhimosti* [Tax in France: What do Residents and Foreign Buyers of Real Estate Pay for?]. URL: [https://tranio.ru/france/analytics/nalogi\\_vo\\_francii\\_za\\_chto\\_platyat\\_rezidenty\\_i\\_zarubezhnye\\_pokupateli\\_nedvizhimosti\\_3709](https://tranio.ru/france/analytics/nalogi_vo_francii_za_chto_platyat_rezidenty_i_zarubezhnye_pokupateli_nedvizhimosti_3709).

7. *Nalogi dlya pokupateley i sobstvennikov nedvizhimosti v Portugalii* [Taxes for Buyers and Owners of Real Estate in Portugal]. URL: <http://ee24.ru/portugal/information/taxes>.

8. *Nalogi Shvecii* [The Swedish Tax]. URL: <http://fin-buh.ru/text/85233-1.html>.

9. *Nalogovyy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast vtoraya) ot 05.08.2000 № 117-FZ* [The Russian Tax Code (Part II) of August 5, 2000 no. 117-FL].

10. *Nedvizhimost v Polshe: investitsii v tsentre Evropy* [Real Estate in Poland: Investment in the Centre of Europe]. URL: <http://www.zametrami.ru/evropa/nedvizhimost-v-polshe-slavyanskaya-strana-v-centre-evropy>.

11. *Osobennosti nalogovoy sistemy Frantsii* [Features of the French Tax System]. URL: <http://isfic.info/fornal/velia13.htm>.

12. *Reshenie Volgogradskoy gorodskoy Dumy ot 27.04.2016 № 43/1269 «O vnesenii izmeneniy v Polozhenie o mestnykh nalogakh na territorii Volgograda, prinyatoe postanovleniem Volgogradskogo gorodskogo Soveta narodnykh deputatov ot 23.11.2005 № 24/464 «O Polozhenii o mestnykh nalogakh na territorii Volgograda, vvedenii sistemy nalogooblozheniya v vide edinogo naloga na vmenenny dokhod, ustanovlenii i vvedenii mestnykh nalogov na territorii Volgograda» (v redaktsii na 08.04.2015)»* [Decision of the Volgograd City Duma of April 27, 2016 no. 43/1269 «On Amendments to the Provision on Local Taxes in the Territory of Volgograd, Adopted by the Resolution of Volgograd City Council of People's Deputies of

November 23, 2005 no. 24/464 “On the Provision on Local Taxes in the Territory of Volgograd, Introduction of the Taxation System in the Form of a Single Tax on Imputed Income, Establishment and Introduction of Local Taxes in the Territory of Volgograd” (amend. of April 8, 2015)”. URL: <http://www.volgsouvet.ru/c2t5/Act/Decision/2016/4008>.

13. Khloptsov D.M. Otsenka nedvizhimosti v tselyakh nalogooblozheniya: opyt Germanii [Evaluation of Property for Tax Purposes: the German Experience]. *Imushchestvennye otnosheniya v RF*, 2013, no. 9 (144). URL: <http://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-nedvizhimosti-v-tselyah-nalogooblozheniya-opyt-germanii>.

14. Khodov L.G. *Nalogi na nedvizhimost: zarubezhnyy opyt, rossiyskie problemy* [Property Taxes: Foreign Experience, Russian Problems]. URL: <http://www.studmed.ru/hodov-lg-nalogi-na->

[nedvizhimost-zarubezhnyy-opyt-rossiyskie-problemy\\_f9e0a3c161a.html](http://nedvizhimost-zarubezhnyy-opyt-rossiyskie-problemy_f9e0a3c161a.html).

15. *Global property guide*. URL: <http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Taxes-and-Costs>.

16. *Grundsteuer in Berlin*. URL: [https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/Service-und-Beratung/recht\\_und\\_steuern/downloads/2253346/1f0c8b238b58033ba9df3ee821939455/Merkblatt\\_Grundsteuer\\_in\\_Berlin-data.pdf](https://www.ihk-berlin.de/blob/bihk24/Service-und-Beratung/recht_und_steuern/downloads/2253346/1f0c8b238b58033ba9df3ee821939455/Merkblatt_Grundsteuer_in_Berlin-data.pdf).

17. *Grundsteuer*. URL: [https://www.dortmund.de/de/rathaus\\_und\\_buergerservice/stadtverwaltung\\_zentrale\\_aufgaben/stadtkasse\\_und\\_steuern/abgabearten/grundbesitzabgaben/grundsteuer/](https://www.dortmund.de/de/rathaus_und_buergerservice/stadtverwaltung_zentrale_aufgaben/stadtkasse_und_steuern/abgabearten/grundbesitzabgaben/grundsteuer/).

18. *Handelskammer Hamburg*. URL: [https://www.hk24.de/produktmarken/beratung-service/recht\\_und\\_steuern/steuerrecht/real\\_kommunale\\_steuern/grundsteuer/1157150](https://www.hk24.de/produktmarken/beratung-service/recht_und_steuern/steuerrecht/real_kommunale_steuern/grundsteuer/1157150).

### Information About the Authors

**Oleg V. Likhomanov**, Candidate of Sciences (Economics), Associate Professor, Department of Mathematical Methods and Computer Science in Economics, Volgograd State University, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, [likhomanov.oleg@yandex.ru](mailto:likhomanov.oleg@yandex.ru).

**Natalya E. Kukanova**, Chairman of the Board of the Volgograd Regional Branch of All-Russian Organization “Russian Society of Appraisers”, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, [virgo\\_ocenka@mail.ru](mailto:virgo_ocenka@mail.ru).

**Mariya S. Kukanova**, Student, Institute of Management and Regional Economy, Volgograd State University, Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation, [maha14396@yandex.ru](mailto:maha14396@yandex.ru).

### Информация об авторах

**Олег Владимирович Лихоманов**, кандидат экономических наук, доцент кафедры математических методов и информатики в экономике, Волгоградский государственный университет, просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, [likhomanov.oleg@yandex.ru](mailto:likhomanov.oleg@yandex.ru).

**Наталья Евгеньевна Куканова**, председатель правления Волгоградского областного отделения Общероссийской организации «Российское общество оценщиков», просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, [virgo\\_ocenka@mail.ru](mailto:virgo_ocenka@mail.ru).

**Мария Сергеевна Куканова**, студент института управления и региональной экономики Волгоградского государственного университета, просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация, [maha14396@yandex.ru](mailto:maha14396@yandex.ru).