

# Качество результатов массовой оценки: кто и как это обеспечит?



Н.В.Тахтарова, к.э.н.

АНО Институт проблем регистрации, оценки  
и налогообложения недвижимости

# Стандарты

## Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО)

- Стандарт по автоматизированным оценочным моделям
- Стандарт по политике в области налогообложения имущества
- Стандарт по массовой оценке недвижимого имущества
- Стандарт по оценке стоимости движимого имущества
- Стандарт по анализу соотношений стоимостей
- Стандарт по проверке и корректировке данных по сделкам
- Стандарт по оценке стоимости имущества, подверженного воздействию загрязнения окружающей среды
- Стандарт по обжалованию налоговой оценки
- Стандарт по ответственности надзорных органов
- Стандарт по цифровым (автоматизированным) кадастровым картам и идентификаторам земельных участков
- Стандарт по неавтоматизированным кадастровым картам и идентификаторам земельных участков
- Стандарт по заключению договоров об оказании услуг по налоговой оценке
- Стандарт по обеспечению помещением, компьютерами, оборудованием, расходными и вспомогательными материалами
- Стандарт по связям с общественностью
- Стандарт по профессиональному развитию

# КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ: Анализ соотношений стоимости

- Соотношение стоимости – отношение стоимости объекта, определенной при оценке и цены сделки
- Анализ соотношений проводится оценщиками и надзирающими органами и обеспечивает **стандартное качество результатов**
- Основные показатели:
  - уровень оценки (медиана соотношений стоимости)
    - общий
    - по классам (стратам)
  - **Единообразие оценки(меры разброса)**
    - коэффициент дисперсии =
    - коэффициент вариации
  - **Надежность оценки** *Среднее относительное отклонение результатов оценки от рыночных цен*
    - доверительные интервалы
    - стандартные ошибки.

$$COD = \frac{\sum |R_i - Me(R_i)|}{N * Me(R_i)} * 100\%$$

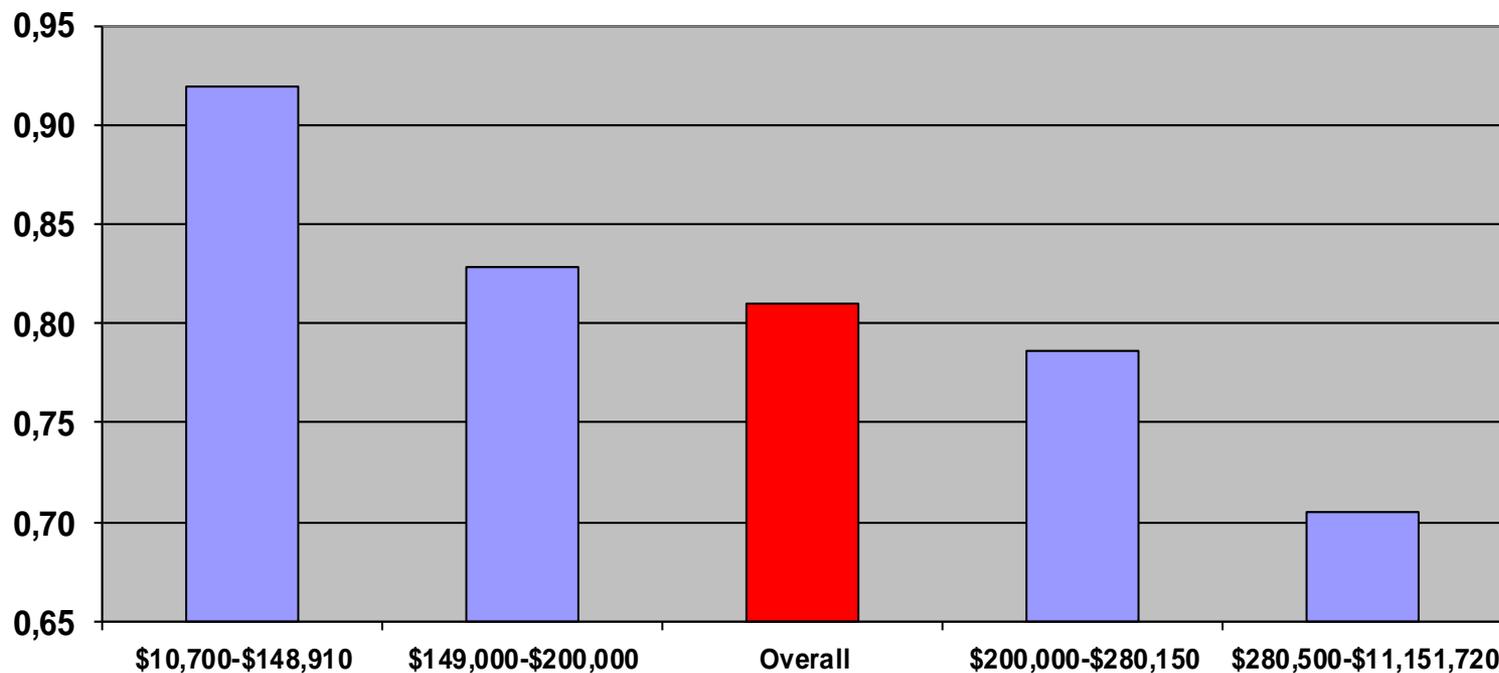
Размер выборки	Коэффиц иент вариации = 10.0%	Коэффиц иент вариации = 20.0%	Коэффиц иент вариации = 30.0%
5	±12.4	±24.8	±37.2
10	±7.2	±14.3	±21.5
50	±2.8	±5.5	±8.3

# Стандарты качества результатов оценки

- Уровень оценки должен находиться в пределах 90-110%.
- Уровень оценки для каждого класса объектов недвижимости должен находиться в пределах 5% от общего уровня оценки.
- **Жилая:**
  - от 10% (для классов недвижимости, представленных новыми объектами, для которых существует массовый рынок) -15% (для более старых неоднородных районов) и до 20% (в сельской местности)
- **Доходная (промышленная, коммерческая)**
  - 15% (для более крупных городских районов) и 20% (для небольших или сельских районов)
- **Земельные участки:**
  - 15%-( было 30%, но обновленный стандарт ужесточил требование) – 20%

# Вертикальная справедливость

Уровень оценки и справедливость по вертикали  
Средняя по ценовым группам (квартили)



## ВЫВОДЫ: Требования к налоговой оценке, которые стоило бы установить

- **Равномерность оценки** = отсутствие систематической ошибки по группам ОН, **обеспечение справедливости по вертикали и по горизонтали**
- **Легитимность оценки** = **предъявление исходных данных рынка** (сделки плюс результаты индивидуальной оценки р.с.) – и **стандартизация корректировок**
- **Прозрачность оценки** = **обязательность** представления алгоритма оценки, формул и результатов в **доступной форме**
- **Эффективность оценки** – соотношение затрат на переоценку и качества результатов (методы моделирования с применением МРА -12%)

# Система обеспечения качества результатов массовой оценки для налогообложения

- Установить нормативно стандартные требования к качеству результатов – задать допустимые пределы уровня, разброса и надежности результатов оценки
- Функцию контроля качества результатов оценки, с проведением регулярного анализа соотношений на базе выборочных проверок, выделить специально
- Надзор за качеством результатов оценки и обеспечением единообразия определить государственным полномочием
- Мониторинг претензий по результатам оценки отделить от администрирования претензий, отнести к надзору
- Анализ соотношений обеспечить ведением БД с применением стандартизированной корректировки цен сделок
- Информационное взаимодействие с налогоплательщиками по налоговой оценке планировать и организовать специально

# Повышение качества результатов налоговой оценки позволяет:

- стимулировать упрочение отношений собственности, становление класса ответственных собственников
- ускорить развитие развития недвижимости и модернизацию производства и рост налоговой базы в целом
- поддерживать эффективное использование земель и объектов
- компенсировать имущественное неравенство, расширять социальную базу развития рыночных отношений
- обеспечить стабильные поступления в бюджеты
- дать средства для финансирования и возможность планирования территориального развития

