

УДК 332.85

С.А. Шавров, О.В. Батура, Е.А. Рыжковская (БГТУ, г. Минск)

СРАВНИТЕЛЬНОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ КАЧЕСТВА СИСТЕМЫ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: БЕЛАРУСЬ И НИДЕРЛАНДЫ

Система массовой оценки недвижимости создана в Беларуси в период 1999-2004 годы. Однако до сих пор качество этой системы не определялось. Соответственно, нет методики оценки качества, неизвестно как отечественная система соотносится с лучшими мировыми практиками, затруднительно определение направлений ее развития. Цель данного исследования – разработка методики оценки качества систем массовой оценки, сравнительный анализ состояния отечественной системы с лучшим зарубежным эталоном по этой методике, разработка рекомендаций по совершенствованию эффективности отечественной системы.

Предложенная авторами методика основана на следующих принципах, сходных с принципами методики оценки качества земельных ресурсов LGAF Всемирного банка. Во-первых, она использует т.н. индикаторы процессов (*Rules-Based Indicators*). Во-вторых, все процессы системы разделены по 12-ти тематическим направлениям. Эта работа выполнена на основе стандартов международной ассоциации массовых оценщиков IAAO. В-третьих, по каждому направлению сформировано по одному индикатору оценки. В-четвертых, принято, что каждый индикатор оценки принимает один из четырех рейтингов. Каждый рейтинг измеряется баллами от 10 (максимальный) до 0 (минимальный). В-пятых, четыре эксперта по каждому направлению устанавливают значение каждого индикатора: для отечественной и лучшей зарубежной системы. По рекомендации международного института массовой оценки в целях налогообложения (*The International Property Tax Institute*, г. Вашингтон, США) в качестве страны-эталона выбрана Нидерланды. В-шестых, по 12 векторам строится круговая диаграмма сравнительных уровней качества и по десятибалльной системе вычисляется интегральный показатель. В результате, интегральные показатели Нидерландов и Беларуси получили соответственно значения 10 и 4,41.

В результате, по каждому из 12-ти направлений сформированы рекомендации по совершенствованию эффективности системы массовой оценки Республики Беларусь, в том числе по совершенствованию законодательства.