

УДК 347.214.2

С. А. Шавров, О. В. Батура, Е. А. Рыжковская
Белорусский государственный технологический университет

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

Цель работы – изложить результаты исследования по определению качества системы массовой оценки недвижимости в Республике Беларусь. Работа включала разработку методики оценки, выбор страны аналога для сравнительного исследования, сравнительную оценку качества, разработку рекомендаций по совершенствованию системы. В основу методики оценки качества системы массовой оценки недвижимости положены документы Международной ассоциации экспертов по массовой оценке International Association of Assessing Officers (далее – IAAO), методика LGAF оценки качества систем земельного администрирования Всемирного Банка, материалы международного института налогообложения собственности (США). Методикой предусматривается экспертиза по 12 индикаторам деловых процессов массовой оценки. Каждый индикатор характеризуется 4-мя рейтингами. Рейтинги устанавливаются экспертным путем. В заключение вычисляется интегральный индекс. По рекомендации Всемирного банка в качестве страны эталона сравнительного исследования, предусмотренной методикой, выбраны Нидерланды. Данные для исследования предоставлены авторам специализированной независимой надзорной государственной организацией по массовой оценке Нидерландов. Результаты сравнительной оценки по индикаторам Беларуси и Нидерландов представлены в форме кольцевой диаграммы. По результатам исследований сделан вывод об определенном отставании качества отечественной системы массовой оценки недвижимости от лучших зарубежных практик по векторам, определенным IAAO. Интегральный показатель также свидетельствует о необходимости совершенствования системы. По результатам выполненной оценки предложены рекомендации по развитию системы массовой оценки недвижимости в Беларуси по каждому исследованному индикатору. Среди них, по правовым основам оценки, по ее периодичности, по мониторингу качества, повышению достоверности исходной информации, точности и полноте сведений о характеристиках объектов недвижимости и другое. Исследование в Республике Беларусь выполнено впервые.

Ключевые слова: массовая оценка недвижимости, налогообложение недвижимой собственности, кадастр недвижимого имущества.

S. A. Shavrov, O. V. Batura, E. A. Ryzhkovskaya
Belarusian State Technological University

**A COMPARATIVE STUDY OF THE QUALITY OF THE REAL ESTATE MASS
APPRAISAL SYSTEM: BELARUS AND THE NETHERLANDS**

The purpose of the article is to present the results of studies to determine the quality of Real Estate mass appraisal system in the Republic of Belarus. The work included the development of methods of evaluation, choice of the country for a case study, a comparative quality assessment, development of recommendations to improve the system. The basis of the methodology for assessing the quality of the mass appraisal system are documents of the International Association of Assessing Officers (IAAO), World Bank's LGAF method of assessing the quality of the land government, recommendations of International Institute Property tax (USA). Methodology provides expertise on 12 indicators of mass appraisal business processes/. Each indicator is characterized by 4 ratings. Ratings are established by experts. Finally, we calculate the integral index. On the recommendation of the World Bank as the country's standard of comparative research under the procedure Netherlands have been chosen. Data for the case study provided by The Netherlands Council for Real Estate Assessment. The results of the comparative assessment of indicators of Belarus and the Netherlands are represented in the form of a ring chart. According to the research it was concluded that a certain lag in the quality is between the domestic mass appraisal system and the best international practices on vectors defined IAAO. Integral indicator also shows the need to improve the system. The results of the evaluation recommendations on the development of a system of mass appraisal of real estate in Belarus each test indicator. Among them, recommendation about the legal basis of the assessment, its periodicity, quality monitoring, the reliability of the source data, the accuracy and completeness of the information about the characteristics of Real Estate and others.

Key words: mass appraisal, property taxation, immovable property cadastre.

Введение. Массовая оценка недвижимости начала развиваться в Республике Беларусь с 1999 г. под руководством заместителя генерального директора Национального кадастрового Агентства Березовской О. Л., разработчик [1]. Большой вклад в ее становление сделал Павлышко А. В, руководитель подразделения Агентства в период 2004–2009 гг. Первую модель оценки САМА создал в Беларуси в среде *Spatial Analyst* сотрудник Агентства Кухарчик В. А. С тех пор прошло уже 17 лет. Массовая оценка земель и кадастровая стоимость получили широкое распространение. С 2010 г. она применяется для исчисления земельного налога. Используется также и в иных целях: для установления начальных цен на земельных аукционах, размера арендной платы, цен выкупа земельных участков и др.

Несмотря на относительно большую историю массовой оценки в Беларуси ни разу не делалась попытка оценки качества ее деловых процессов. Поэтому сегодня трудно ответить, в какой мере она соответствует лучшим мировым практикам, неизвестны актуальные направления ее развития. Цель настоящей статьи – изложить результаты исследования авторов, позволяющие устранить отмеченные выше недостатки. Проведенным исследованием предложена методика оценки, выбрана страна для сравнительной оценки, в соответствии с методикой определен уровень качества отечественной системы массовой оценки и предложены пути развития этой системы.

Основная часть. Методика определения качества системы массовой оценки недвижимости основана на следующих документах и материалах:

1) Международный и Государственный стандарт Республики Беларусь СТБ ISO 9001-2009 «Системы менеджмента качества. Требования (ISO 9001:2008)»;

2) Стандарты Международной ассоциации экспертов по массовой оценке International Association of Assessing Officers (далее – IAAO). Стандарты IAAO относятся к профессиональным стандартам, которые являются предметом согласия профессионалов по массовой оценке собственности всего мира. Их цель – обеспечить постоянный инструмент, посредством которого исполнители кадастровой оценки могли бы совершенствовать ее деловые процессы. Стандарты IAAO предназначены для оценщиков, для аналитиков в области имущественных налогов и администраторов систем массовой оценки и имущественных налогов; доступны с интернет-ресурса www.iaao.com;

3) Методика LGAF оценки качества систем земельного администрирования Всемирного Банка [2];

4) Законодательство Республики Беларусь в отношении массовой оценки недвижимости и ее использования;

5) Материалы двух крупных Международных конференций по системам массовой оценки, состоявшихся в 2015 г. в Вильнюсе и Амстердаме, проведенные Всемирным банком и международным институтом налогообложения собственности (www.ipti.com).

Кроме того, использованы соображения, изложенные в [3–5].

Для целей методики под государственной массовой (кадастровой) оценкой понимается совокупность следующих деловых процессов:

– принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

– формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

– отбор исполнителя работ по определению кадастровой оценки и заключение с ним договора на ее проведение;

– определение кадастровой стоимости и составление отчета об ее определении;

– экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости;

– утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

– внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный информационный ресурс;

– рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Согласно рекомендациям Всемирного Банка по LGAF [2], стандарта «Standard IAAO on Property Tax Policy», методика предусматривает оценку по индикаторам качества деловых процессов (*англ. Rule Based Indicators*). Это – первый принцип методики. Другой принцип – следование рекомендациям IAAO. Чем ближе система к этим рекомендациям, тем она лучше. Третий – принцип сравнительных исследований с выбранным эталоном (*Case Study*). Знание эталона позволяет использовать зарубежный опыт оптимизации процессов.

В соответствии с этими принципами предложены следующие 12 индикаторов деловых процессов ASI_1 – ASI_12 (Assessment System Indicators):

1) индикатор ASI_1: «Уровень правовой основы системы массовой оценки»;

2) индикатор ASI_2: «Устойчивость развития системы»;

3) индикатор ASI_3: «Периодичность массовой оценки»;

4) индикатор ASI_4: «Востребованность массовой оценки»;

5) индикатор ASI_5: «Качество инфраструктуры мониторинга массовой оценки»;

6) индикатор ASI_6: «Открытость результатов оценки»;

7) индикатор ASI_7: «Полнота кадастра недвижимости в целях массовой оценки 1»;

8) индикатор ASI_8: «Полнота кадастра недвижимости в целях массовой оценки 2»;

9) индикатор ASI_9: «Достоверность зарегистрированных цен в сделках»;

10) индикатор ASI_10: «Точность и полнота сведений о характеристиках объектов массовой оценки»;

11) индикатор ASI_11: «Квалификация кадастровых оценщиков»;

12) индикатор ASI_12: «Наличие и использование автоматизированной модели оценки (AVM)».

Состав индикаторов соответствует рекомендациям стандартов IAAO, устанавливающих требования к системам массовой оценки. В состав индикаторов не включены индикаторы, сбор информации по которым затруднен из-за отсутствия данных, в частности, индикатор, учитывающий интенсивность апелляций к достоверности кадастровой стоимости.

Каждый индикатор ASI характеризуется 4-мя рейтингами: **A**, **B**, **C**, **D**. Рейтинг **A** соответствует наилучшему качеству системы массовой оценки по данному индикатору (отлично), рейтинг **D** – наихудшему качеству (плохо). Рейтинг **B** соответствует оценке качества «хорошо», рейтинг **C** – оценке качества «удовлетворительно». Каждому рейтингу присвоен весовой коэффициент W_i . Коэффициент принимает значение от 10 (наивысший вес) до 0 (наименьший вес). Веса W_i индикаторов служат для вычисления интегрального индекса качества системы по формуле:

$$I = \sum_{i=1}^{i=12} W_i / 12.$$

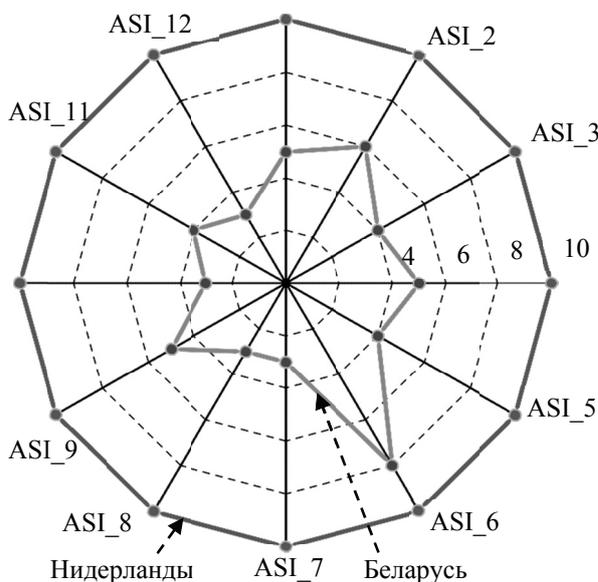
Весовые значения рейтингов определены экспертно, путем усреднения весов каждого рейтинга, указанных четырьмя экспертами.

В качестве страны-эталона выбирается страна с общепризнанным высоким рейтингом качества системы массовой оценки. Рейтинг определяется по данным IAAO, Всемирного Банка, Международного института налогообложения собственности, Вашингтон, США (International Property Tax Institute).

Оценка. По рекомендации Всемирного банка в качестве страны-эталона, предусмотренного методикой, выбраны Нидерланды. Данные для проведения исследований предоставлены автором специализированной независимой над-

зорной государственной организацией по массовой оценке Нидерландов (англ. *The Netherlands Council for Real Estate Assessment*).

Результаты сравнительной оценки по индикаторам ASI_1-ASI_12 Беларуси и Нидерландов в форме кольцевой диаграммы представлены на рисунке.



Кольцевая диаграмма сравнительной оценки по индикаторам ASI_1-ASI_12 Беларуси и Нидерландов

Интегральные рейтинги Нидерландов и Беларуси, вычисленные согласно вышеприведенной формуле, соответственно равны $I = 10$ и $I = 4,44$.

Заключение. По результатам исследований можно сделать вывод об определенном отставании качества отечественной системы массовой оценки недвижимости от лучших зарубежных практик по векторам, определенным IAAO. Интегральный показатель также свидетельствует о необходимости совершенствования системы.

Рекомендации по оптимизации системы. По результатам выполненной оценки предложены следующие рекомендации по развитию системы массовой оценки недвижимости в Беларуси по каждому исследованному индикатору (вектору на диаграмме).

Индикатор ASI_1: «Уровень правовой основы системы массовой оценки». Рекомендуется по примеру Нидерландов, Российской Федерации обеспечить регулирование системы массовой оценки недвижимости на уровне Закона Республики Беларусь. В Нидерландах такой закон принят еще в 1996 г., в России – в 2015 г.

Индикатор ASI_2: «Устойчивость развития системы». Рекомендаций не имеется.

Индикатор ASI_3: «Периодичность массовой оценки». Рекомендуется по опыту Нидерландов и в соответствии со стандартами IAAO установить периодичность переоценки кадастровой стоимости в один год, что обеспечивает более высокое качество оценки. Сегодня в Беларуси период переоценки составляет 4 года. Переход рекомендуется осуществить за счет внедрения в стране модели автоматизированной оценки AVM, интегрированной с облаком базовых государственных информационных ресурсов.

Индикатор ASI_4: «Востребованность массовой оценки». Рекомендуется распространить массовую оценку на все виды недвижимости и использовать ее для исчисления налогов на недвижимость. Так, в Нидерландах, кадастровая стоимость востребована для шести видов налогов, против одного земельного в Беларуси.

Индикатор ASI_5: «Качество инфраструктуры мониторинга массовой оценки». Рекомендуется по примеру Нидерландов и в соответствии со стандартом «Standard IAAO on Oversight Agency Responsibilities» инфраструктуру системы массовой оценки дополнить специализированной независимой организацией по мониторингу качества оценки, подготовке кадастровых оценщиков, разработке математических моделей САМА и АVM и др. Такая структура в системе массовой оценки Беларуси отсутствует. В Нидерландах – это государственная организация «Совет по оценке недвижимости Нидерландов» (англ. *The Netherlands Council for Real Estate Assessment*).

Индикатор ASI_6: «Открытость результатов оценки». Рекомендуется перевести регистр стоимости земельных участков Государственного земельного кадастра в состав базовых ресурсов государства. В соответствии с мировой практикой целостность базовых ресурсов гарантируются государством, в том числе страхованием от последствий ошибок.

Индикаторы ASI_7 и ASI_8: «Полнота кадастра недвижимости в целях массовой оценки». По аналогии с Российской Федерацией рекомендуется ввести в Республике Беларусь практику комплексных кадастровых работ, обеспечивающих массовое формирование недвижимости на заданной территории, исправление ошибок государственной регистрации, консолидацию земель (англ. *consolidation*) и их реорганизацию (англ. *readjustment*). Данная мера ведет к повышению коэффициента покрытия

территории зарегистрированными участками, полноте данных для массовой оценки, росту кадастровой стоимости и более эффективному администрированию налогов на недвижимость. Рекомендуется вернуться к практике государственной регистрации договоров и прав аренды капитальных строений и изолированных помещений, что даст дополнительную информацию для моделей САМА и АVM.

Индикатор ASI_9: «Достоверность зарегистрированных цен в сделках». Рекомендуются меры по мониторингу достоверности цен в сделках в объеме и по методике, предложенной в [3] Шавровым С. А и Батурой О. В. Выявление непрезентативных цен характерно для всех стран европейского региона и предусмотрено программой поэтапного развития системы государственной регистрации недвижимости Беларуси, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11 сентября 2014 г. № 874.

Индикатор ASI_10: «Точность и полнота сведений о характеристиках объектов массовой оценки». В дополнение к вышесказанному по индикатору ASI_7 по аналогии со странами Европейского союза рекомендуется установить процедуры систематического мониторинга объектов налогообложения местными органами власти путем опроса населения и сбора информации через общественную Веб-ГИС сети интернет.

Индикатор ASI_11: «Квалификация кадастровых оценщиков». Рекомендуется ввести специализированную подготовку и аттестацию кадастровых оценщиков в соответствии со стандартами IAAO. В частности, со стандартом «Standard IAAO on Professional Development».

Индикатор ASI_12: «Наличие и использование автоматизированной модели оценки (AVM)». Рекомендуется разработать и внедрить специализированный программный комплекс автоматизированной оценки недвижимости, отвечающий требованиям стандарта IAAO «The Standard on Ratio Studies (IAAO 1999)», «Standard on Automated Valuation Models (IAAO 2003)». Рекомендуется также предусмотреть возможность работы данного программного комплекса в облаке государственных земельных ресурсов: Единый регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним; регистр стоимости земельных участков; адресный регистр Республики Беларусь; регистры многоуровневой системы мониторинга земельных ресурсов МРР ГИС (оператор – Национальное кадастровое агентство).

Литература

1. Оценка стоимости объектов гражданских прав. Порядок кадастровой оценки земель, земельных участков населенных пунктов Республики Беларусь: ТКП 52.2.01-2011 (03150) // Национальный фонд ТНПА [Электронный ресурс]. 2011. URL: [http://www.tnpa.by/ViewFileText.php?UrlRid=143419&UrlOnd=%D2%CA%CF%2052.2.01-2011%20\(03150\)](http://www.tnpa.by/ViewFileText.php?UrlRid=143419&UrlOnd=%D2%CA%CF%2052.2.01-2011%20(03150)) (дата обращения: 18.01.2016).

2. Deininger, K. The Land Governance Assessment Framework. Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector // The World Bank, Washington. 2012. 168p. [Электронный ресурс]. URL: http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2011/11/24/000386194_20111124011109/Rendered/PDF/657430PUB0EPI1065724B09780821387580.pdf (дата обращения: 18.01.2016).

3. Шавров С. А. Бурдыко О. В. О развитии реестра цен на недвижимое имущество // Перспективы развития оценочной деятельности: материалы 2-ой Междунар. науч.-практ. конф. Минск: БГТУ, 2013. С. 95–99.

4. Батура О. В., Шавров С. А. О периодичности кадастровой оценки земель населенных пунктов // Труды БГТУ. 2015. № 7 (180): Экономика и управление. С. 172–176.

5. Малащук, Е. С. Россоха Е. В. Перспективные направления автоматизации оценочной деятельности // Труды БГТУ. 2015 № 7 (180): Экономика и управление. С. 294–298.

References

1. ТКР 52.2.01-2011 (031150). Valuation of Objects of Civil Rights. The order of the cadastral valuation of land, land settlements of the Republic of Belarus: ТКП. 2011 [Electronic resource]. Available at: [http://www.tnpa.by/ViewFileText.php?UrlRid=143419&UrlOnd=%D2%CA%CF%2052.2.01-2011%20\(03150\)](http://www.tnpa.by/ViewFileText.php?UrlRid=143419&UrlOnd=%D2%CA%CF%2052.2.01-2011%20(03150)) (accessed 18.01.2016).

2. Deininger K. The Land Governance Assessment Framework. Identifying and Monitoring Good Practice in the Land Sector. *The World Bank*, Washington. 2012. 168 p. [Electronic resource] http://www-wds.worldbank.org/external/default/WDSContentServer/WDSP/IB/2011/11/24/000386194_20111124011109/Rendered/PDF/657430PUB0EPI1065724B09780821387580.pdf (accessed 18.01.2016).

3. Shavrov S. A., Burdyko O. V. [On the development of real estate prices Registry]. *Perspektivy razvitiya otsenочноy deyatel'nosti: materialy 2-y mezdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii*. [Prospects for the development of valuation activity: Materials of the 2nd International scientific Conference]. Minsk, 2013, pp. 95–99 (In Russian).

4. Batura O. V. On the periodicity of the cadastral valuation of land settlements. *Trudy BGTU* [Proceedings of BSTU], 2015, no. 7 (180): Economics and Management, pp. 172–176 (In Russian).

5. Malashchuk E. S., Rassoха E. V. Perspective directions of appraisal activity automation. *Trudy BGTU* [Proceedings of BSTU], 2015, no. 7 (180): Economics and Management, pp. 291–298 (In Russian).

Информация об авторах

Шавров Сергей Алексеевич – кандидат технических наук, доцент кафедры организации производства и экономики недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: shavrov@ipps.by

Батура Ольга Владимировна – ассистент кафедры организации производства и экономики недвижимости, сертифицированный оценщик недвижимости. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Рыжковская Екатерина Александровна – студентка. Белорусский государственный технологический университет (220006, г. Минск, ул. Свердлова, 13а, Республика Беларусь). E-mail: italykathebest@mail.ru

Information about the authors

Shavrov Sergey Alekseevich – PhD (Engineering), Assistant Professor, the Department of Production Organization and Real Estate Management. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: shavrov@ipps.by

Batura Olga Vladimirovna – assistant lecturer, the Department of Production Organization and Real Estate Management, Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: olga_burdiko@mail.ru

Ryzhkovskaya Ekaterina Aleksandrovna – student. Belarusian State Technological University (13a, Sverdlova str., 220006, Minsk, Republic of Belarus). E-mail: italykathebest@mail.ru

Поступила 20.03.2016