



Российская  
коллегия оценщиков

**Международный опыт  
стандартизации массовой оценки.**

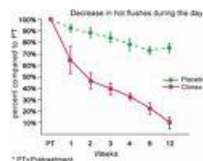
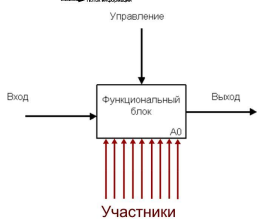
**Стандарты массовой оценки  
Международной ассоциации  
налоговых оценщиков (IAAO)**

**Александр Галушка,  
Президент**

---

Москва, 2007 г.

# Предпосылки стандартизации



- **Необходимость постоянного совершенствования качества массовой оценки**
- **Множество участников процесса**
- **Необходимость минимизации затрат**
- **Необходимость признания результатов обществом**
- **Необходимость сопоставимости результатов**
- **Необходимость экономической интерпретируемости результатов**

# Стандарты массовой оценки: мировой опыт



Международный комитет по стандартам оценки (IVSC)

№13 в стандарте IVS

Общее описание массовой оценке в части определения стоимости



Европейская группа ассоциаций оценщиков (TEGoVA)

В стандартах EVS отсутствуют требования к массовой оценке



Фонд оценки США (The Appraisal Foundation)

12 стр. в стандарте USPAP

Устанавливает аналитические методы массовой оценки



Международная ассоциация налоговых оценщиков (IAAO)

≈560 стр.

Системный сборник стандартов



# Системность стандартов ИААО



# I Администрирование

## Административное управление оценкой стоимости

Содержит рекомендации к организационной структуре, необходимым ресурсам, к обучению, аттестации, отчетности, безопасности и охране здоровья. Отдельный раздел посвящен управлению и внутреннему контролю, процедурам апелляции. Содержит предметный указатель ко всем стандартам.

## Заключение договоров на оказание услуг по оценке стоимости

Описания и рекомендации по подготовке, заключению и контролю за выполнением договоров об оказании услуг по оценке стоимости недвижимости для целей налогообложения

## Административная ответственность за обеспечение надзора и соблюдение законодательства

Устанавливает принципы, которыми надзорные органы могут руководствоваться для обеспечения единообразной и справедливой оценки стоимости имущества



## II Политика в области налогообложения имущества

Основы политики в области налогообложения и их влияние на справедливое распределение налогов на имущество

- **Распределение ответственности между органами исполнительной власти штатов и местных территориальных образований**
- **Уравнивание оценок**
- **Апелляции**
- **Системы переоценки стоимости имущества**
- **Освобождение от налога и налоговые скидки**
- **Частичная оценочная стоимость, устанавливаемая для целей налогообложения (коэффициенты соотношения между стоимостью, установленной для целей налогообложения и рыночной стоимостью)**
- **Предельные величины налогов и стоимости, устанавливаемой для целей налогообложения имущества**



# III Обжалование результатов оценки

Рекомендации по процедурам обжалования результатов оценки недвижимости для целей налогообложения, инициированного налогоплательщиками.

- Структура системы апелляции, рекомендуемой для недвижимости, оцениваемой на местном уровне
- Структура системы апелляции, рекомендуемой для недвижимости, оцениваемой на центральном уровне
- Квалификация апелляционного совета и работники суда
- Уведомление
- Разбирательство



## **IV Связи с общественностью**

Нацелен на осознание налоговыми оценщиками возрастающих потребностей в хороших связях с общественностью, эффективный обмен информацией между налоговыми оценщиками и гражданами

- **Разработка Программы по связям с общественностью**
- **Подготовка руководства по процедурным вопросам**
- **Документы публичного характера**
- **Публикуемая информация**
- **Контакты с использованием средств информации**
- **Вовлечение общественности в участие в обсуждении**
- **Контакты с должностными лицами, представляющими другие органы**
- **Апелляционное производство**
- **Просвещение общественности**
- **Веб-сайт в Интернете**





# V Методические аспекты

**Общие требования к  
массовой оценке**

**Анализ соотношения между  
оценочной и рыночной  
стоимостью**

**Неавтоматизированные  
кадастровые карты и  
идентификаторы  
земельных участков**

**Оценка недвижимости,  
испытывающей  
воздействие загрязнения  
окружающей среды**



## VI Ресурсы

Обеспечение помещениями,  
компьютерами,  
оборудованием и снабжение

Профессиональное развитие

## VII Автоматизация

Автоматизированные  
оценочные модели

Цифровые кадастровые  
карты и идентификаторы  
земельных участков



# Преимущества стандартов IAAO

- **Высокая технологичность процесса массовой оценки (как на бумаге, так и с использованием компьютерного моделирования и электронных карт)**
- **Решают вопросы социальной напряженности за счет досудебного порядка урегулирования споров о результатах массовой оценки**
- **Устанавливают принципы организации и выполнения работ по массовой оценки, включая контроль качества**
- **Системный охват всех вопросов, связанных с массовой оценкой и использованием ее результатов (от рекомендаций по рабочему месту оценщика до вопросов политики налогообложения и связей с общественностью)**



# Направления деятельности РКО

- **Создан комитет по массовой оценке земли и недвижимости**
- **РКО стала полноправным членом Международной ассоциации налоговых оценщиков (IAAO)**
- **Заключено соглашение о сотрудничестве с Международным институтом налогообложения недвижимости (IPTI)**
- **Заключено лицензионное соглашение на перевод и распространение стандартов Международной ассоциации налоговых оценщиков на территории Российской Федерации, стран Балтии и СНГ**
- **Стандарты переведены на русский язык, идет подготовка к изданию**



# Координаты РКО

**115035, Москва, Софийская набережная, 34"В", офис 505**

**Телефоны: (095) 951-03-20, 951-51-60, Факс: (095) 951-56-58**

**Электронная почта: *rko@nprko.ru* Сайт: *www.nprko.ru***

## Членство в:



Международный комитет  
по стандартам оценки



Европейская группа  
ассоциаций оценщиков



Международная ассоциация  
налоговых оценщиков



Международный институт налогообложения  
недвижимости (IPTI)



Российский союз  
промышленников и  
предпринимателей



Торгово-  
промышленная  
палата РФ

