

О математическом обеспечении оценок кадастровой стоимости

Смоляк С.А., д.э.н.

1. Требуется для каждой «кадастровой зоны» установить зависимость рыночной стоимости на дату кадастровой оценки от ценообразующих факторов

Для этого надо иметь по группе объектов-представителей данные о значениях кадастровой стоимости и соответствующих значениях ценообразующих факторов

Выводы:

- А) Недопустимо использовать данные о ценах предложения.
- Б) По ряду «кадастровых зон» массовой оценке должна предшествовать индивидуальная.

2. Во многих случаях распределение рыночных стоимостей (и, тем более, цен предложения) далеко от нормального и может быть несимметричным. Имеются «резко выделяющиеся» данные (“outliers”). Прямое их выявление и отбрасывание ненадежно, уменьшает объемы выборки и снижает точность требуемой зависимости без должных оснований.

Необходимы специальные методы установления зависимостей, учитывающие возможность таких ситуаций, но не обязательно предусматривающие отбрасывание «резко выделяющихся» данных. Это могут быть, например, устойчивые (robust) методы.

3. Традиционные регрессионные методы приводят к получению «средней» зависимости. В половине случаев рыночная стоимость будет больше рассчитанной, в половине – меньшей.

При оценке рыночной стоимости для целей предстоящей коммерческой сделки применение таких зависимостей оправдано.

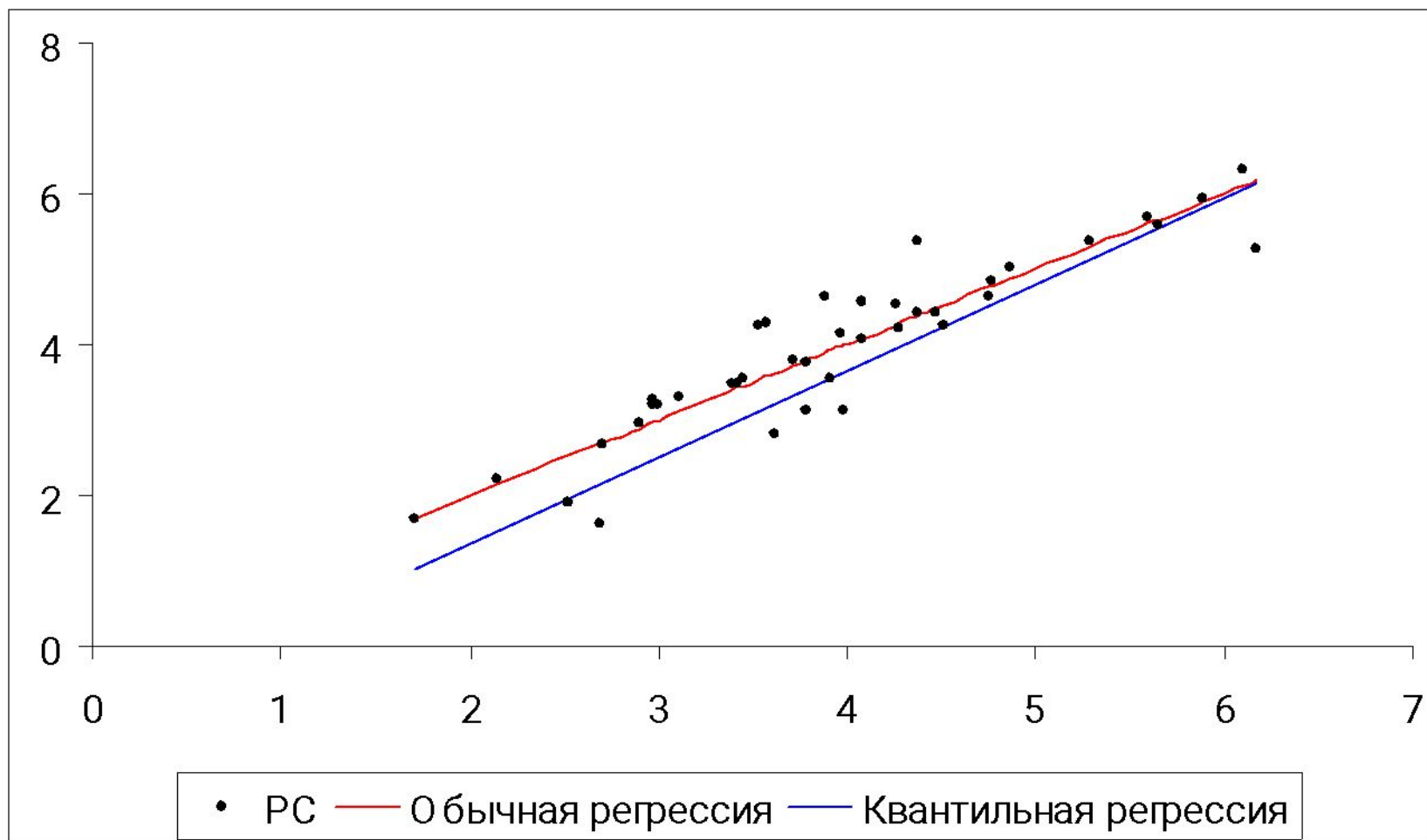
Для целей кадастровой оценки они могут привести к негативным социальным последствиям.

Нужны методы, при которых доля «опасных» случаев, когда рассчитанная кадастровая стоимость окажется больше рыночной, будет невелика (скажем, 10-20%).

Применение поправочных понижающих коэффициентов не обосновано и в конечном счете снизит доходы бюджетов.

Возможный вариант – квантильная регрессия, дающая требуемую долю «опасных» случаев с максимальным бюджетным доходом.

В этом случае сама зависимость меняется.



Выводы

1. Математическое и информационное обеспечение государственной программы кадастризации всея Руси вызывает серьезные сомнения.
2. Постановки задач установления требуемых зависимостей и компьютерные программы их решения не учитывают ни экономических реалий, ни современных методов прикладной статистики.
3. Постановки задач установления требуемых зависимостей и компьютерные программы их решения должны быть открытыми и до их утверждения подлежат обязательной независимой экспертизе специалистами: экономистами и математиками.