

## АКТУАЛЬНОСТЬ ВНЕДРЕНИЯ СТАНДАРТОВ IAAO В УЧЕБНЫЙ ПРОЦЕСС

**Евдокимова О.М.** (*Одесская государственная академия строительства и архитектуры, г. Одесса, Украина*)

На сегодняшний момент государство на законодательном уровне закрепило определение оценочной стоимости в целях налогообложения при совершении сделок купли-продажи недвижимости как обязательное. Это обуславливает необходимость разработки методологии процедуры автоматизированной оценки с целью определения оценочной стоимости объекта на базе его рыночной стоимости.

В международной практике оценки для налогообложения недвижимости и сделок с ней широко используются модели и методы массовой оценки. Применение методов массовой оценки регламентируется рядом международных стандартов оценки, американскими и европейскими стандартами оценки. Особенно следует отметить 16 стандартов международной ассоциации налоговых оценщиков – International Association of Assessing Officers (IAAO), определяющих процедуру проведения массовой оценки.

По определению, сформулированному в стандартах IAAO, а именно в «Standard on Mass Appraisal of Real Property» (Approved April 2013) и «Standard on Automated Valuation Models, 2003 (AVMs)», массовая оценка представляет собой процесс оценки группы объектов на определённую дату с использованием баз данных мониторинга рынка недвижимости, стандартов представления данных, статистических процедур обработки данных. При этом одним из основных требований, предъявляемых к моделям массовой оценки, является то, что они должны адекватно отражать рынок конкретного сегмента недвижимости в конкретном регионе.

Компьютеризированная массовая оценка (Computer-assisted mass appraisal) как область научно-практической деятельности применима в учебном процессе при изучении такой дисциплины как потенциал предприятия: формирование и оценка, а именно теоретических основ оценки потенциала предприятия и методологии оценки недвижимого имущества при рассмотрении основных подходов (затратного, сравнительного и доходного) к оценке имущества. Внедрение стандартов IAAO в учебный процесс позволит использовать методы математико-статистического анализа баз данных, автоматизировать процедуру

как массовой, так и индивидуальной оценки и тем самым минимизировать влияние субъективного фактора на конечный результат оценки.

Задачей массовой оценки является эффективная оценка объектов недвижимости для определения их рыночной стоимости в различных сегментах недвижимости в целях налогообложения. Каждый из подходов оценки представляет собой процедуру использования модели рыночного ценообразования в определенном сегменте недвижимости, устанавливает связь между наиболее вероятной ценой объекта на рынке, ценами аналогов и ценообразующими факторами. Успешное применение методов компьютерного и математического моделирования в массовой оценке позволяет развить методологию и индивидуальной оценки недвижимости, и использовать Computer-assisted mass appraisal как мощный инструмент для корректного проведения индивидуальной оценки. Оба подхода к оценке основаны на одних и тех же экономических принципах, но различаются целями, задачами и техникой выполнения оценки. Проблема информационного обеспечения при проведении оценочных процедур, является одной из самых актуальных и наиболее болезненных. Достоверность и надёжность результирующей оценки не может быть обеспечена без адекватной рыночной информации. На этом бесспорном факте отмечают как отечественные, так и международные стандарты оценки.

Анализируя и изучая рынок недвижимости необходимо использовать пространственно-распределённую информацию, которая интегрирует широкий набор данных, хранящихся в электронных таблицах и других видах документов и форматах данных.

Моделирование рыночного ценообразования базируется на построении линейных (аддитивных) или мультипликативных адаптивных зависимостей соответствующего типа путём статистического анализа выборки большого массива баз данных рынка с применением математического аппарата корреляционно-регрессионного анализа и метода сечений как одного из вариантов кластерного анализа с последующей верификацией и калибровкой построенной модели.

Таким образом, автоматизированная оценка базируется на специальных приёмах и методах массовой и индивидуальной оценки, применима в учебном процессе при изучении такой дисциплины как потенциал предприятия: формирование и оценка.