

Стандарты Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО)

Standards of International Association of Assessing Officers (IAAO)

Часть 1. Техничко-методические вопросы налоговой оценки

(Условная нумерация стандартов по американскому изданию – см. Перечень)	стр.
(0) Общие сведения – с комментариями для русского издания	2
(1) Указатель назначения стандартов налоговой оценки (Одобен в августе 2004)	11
(3) Стандарт по автоматизированным оценочным моделям (Одобен в сентябре 2003)	29
(5) Стандарт по цифровым (автоматизированным) кадастровым картам и идентификаторам земельных участков (Одобен в январе 2009)	100
(7) Стандарт по неавтоматизированным кадастровым картам и идентификаторам земельных участков (Одобен в августе 2004)	125
(8) Стандарт по массовой оценке недвижимого имущества (Одобен в янв. 2011 года)	160
(13) Стандарт по анализу соотношений стоимостей (Одобен в январе 2010 г.)	194
Перечень стандартов МАНО на октябрь 2011 года (с датами их одобрения)	315

Часть 2. Организационно-правовые и смежные вопросы налоговой оценки

(Условная нумерация стандартов по американскому изданию – см. Перечень)	стр.
(2) Стандарт по обжалованию налоговой оценки (Одобен в июле 2001 года)	2
(4) Стандарт по заключению договоров об оказании услуг по налоговой оценке (Одобен в декабре 2008 года)	12
(6) Стандарт по обеспечению помещением, компьютерами, оборудованием, и материалами (Одобен в январе 2003)	27
(9) Стандарт по ответственности надзорных органов (Одобен в июле 2010 года)	47
(10) Стандарт по профессиональному развитию (Одобен в декабре 2000 года)	63
(11) Стандарт по политике в области налогообложения имущества (Одобен в январе 2010 года)	78
(12) Стандарт по связям с общественностью (Одобен в июле 2011 года)	138
(14) Стандарт по оценке стоимости движимого имущества (Одобен в декабре 2005г.)	151
(15) Стандарт по оценке стоимости имущества, подверженного воздействию загрязнения окружающей среды (Одобен в июле 2001 года)	173
(16) Стандарт по проверке и регулированию сделок (Одобен в декабре 2010)	214
Перечень стандартов МАНО на октябрь 2011 года (с датами их одобрения)	270

Общие сведения – с комментариями для русского издания

Предварительно-заключительные комментарии научного редактора к русскому изданию стандартов Международной ассоциации налоговых оценщиков (МАНО)

Перевод на русский язык всех имеющихся на сегодняшний день стандартов МАНО *предваряют заключения* научного редактора по поводу текста этого русского издания – в форме комментариев, которые подкреплены последующим текстом **«Общих сведений»**.

Во-первых, это издание имеет, несомненно, огромную важность не только для российских оценщиков (особенно тех, кто инициировал само издание), но и для всех, кто занимается теорией и практикой экономических измерений и их применением в управлении: как *при занятии бизнесом*, так и *в государственном администрировании*.

Во-вторых, хотя весь текст не является целостным и всеохватывающим сводом стандартов, касающихся оценки, для чего есть другие своды, однако во всех автономных, детально проработанных шестнадцати стандартах МАНО содержатся сведения, мало известные большинству оценщиков и пользователей оценочных услуг в России. Научный редактор принимал участие в подготовке и обсуждении всех изданных (с 2000-го года) на русском языке стандартов оценки: МСО, ЕСО, американских USPAP, британских RICS, различных вариантов российских стандартов оценки, в том числе, первых трех из действующих ФСО. Он также принимал участие в обсуждении относящихся к оценочной деятельности стандартов в сводах международных бухгалтерских (МСФО) и аудиторских (МСА) стандартов, давал к ним свои комментарии: и к английским, и к русским версиям. Все это позволяет сделать обоснованное *заключение*, что стандарты МАНО предполагают *знание международных и национальных стандартов*, но *сверх того* – еще многих знаний.

В-третьих, в силу последнего высказанного *заключения*, перевод и его научное редактирование потребовали, с одной стороны, погружения в тонкости профессионально-оценочной лексики, а с другой стороны, ее расширения и сопряжения с понятиями и терминами *смежных дисциплин*. При подготовке русского издания решалась двуединая задача: необходимость *аутентичности перевода* с английского на русский язык сочеталось со стремлением к выражениям – *терминологически устоявшимся* в российской практике или *закрепленным в нормативных документах*. Так как неразрешенность общих проблем экономической терминологии выходит за рамки этого издания, в самом тексте и в подстраничных сносках поясняются отдельные термины применительно к этому своду.

В-четвертых, на первой же вэб-странице портала МАНО указывается, что **«Международная ассоциация налоговых оценщиков является некоммерческой, образовательной и научно-исследовательской ассоциацией»**. Это ее принципиальное отличие от других международных и национальных организаций (в т.ч. государственных), которые издают *свои стандарты* – не только по оценке, но и по смежным дисциплинам. Стандарты МАНО не могут рассматриваться как *нормативные* (или как *нормативно-правовые*) *документы*, а разве что – как *нормативно-методические издания* в рамках *научно-образовательной деятельности*. Хотя стандарты МАНО находятся в подчиненном положении по отношению к национальным (федеральным и региональным) законам и стандартам оценки, но «миссией МАНО является **продвижение инноваций и передового опыта** в области оценки имущества». Это – не красивые слова, а реальная обратная связь.

В-пятых, принятое по-русски сокращение **«МАНО»** оправдано тем, что так обозначаются все **Международные стандарты: МСО, МСФО, МСА** и других, хотя по всему тексту в цитируемых по-английски фрагментах, применяется сокращение **«IAAO»**. Однако само название организации, существующей 75 лет и издающей свои стандарты, может вызывать противоречивые толкования *каждого* из составляющих слов по-русски.

1. На самом деле, эти стандарты не вполне «международные», а так сказать, «международно-североамериканские» (см. ниже материалы с вэб-сайта МАНО) с различной степенью *«международности»* каждого стандарта. В связи с этим, а также для

удобства пользования текстом, весь свод стандартов разделен на две части: **Первая часть** «Технико-методические вопросы налоговой оценки» – в основном, международного и, вместе с тем, *профессионально содержательного* характера, а **Вторая часть** «Организационно-правовые и смежные вопросы налоговой оценки» – в большей мере ориентирована на *формально закрепленные* североамериканские правила.

2. На самом деле, *самая каверзная задача заключается* в том, как следует понимать и применять английские термины, смысл которых буквально мог бы передаваться хорошо забытыми русскими словами: «асессор(ы)», а как о виде деятельности - «асессорство». Нужно ли вводить непривычные термины: «асессорская стоимость» и «асессорская оценка» - вместо не вполне корректно применяемых терминов «налоговая стоимость» и «налоговая оценка»? В обоих языках есть слово «таксация», т.е. налогообложение, и соответствующие термины: *налогооблагаемая стоимость*, а также «оценка для (целей) налогообложения» (дословно редко встречается в оригинале МАНО). Хотя легко спутать «налоговую (асессорскую)» стоимость с «налогооблагаемой (таксационной)» стоимостью, но в переводе даются эти термины, а слова «для целей налогообложения» - только там, где это соответствует англоязычному оригиналу. То же относится к «ценности» [*worth*] и др.

3. Более глубокое изучение этого вопроса, частично представленное далее, позволяет *заключить*, что есть *принципиальное* различие между просто «оценкой» (в оригинале ее иной раз называют «экспертной», *но только «в кавычках»!*) и «оценкой стоимости» (или «стоимостной оценкой»), с одной стороны, а с другой стороны - понятиями, которые напрямую относятся к налогообложению и являются **фактами**, тогда как первые представляют собой **оценочные суждения**. Научные основы (*теория*) *оценки стоимости* отличаются от неоклассической позитивистской *теории стоимости*, из которой **изгоняются все оценочные суждения**, как не относящиеся к «чистой науке». В «Общепринятых принципах и понятиях оценки» (МСО и др. издания) излагается четкая позиция: **стоимость – это не факт, а оценочное суждение, а цены и затраты (издержки) – это факты, а не оценочные суждения**. Как исключение: «бухгалтерская стоимость» - называется так традиционно, хотя она является фактом и определяется на основе «затрат». Точно так же, «налогооблагаемая (таксационная) стоимость» - это «**факт**», а «налоговая (асессорская) стоимость» является основанной на «**оценочном суждении**» о стоимости.

В-шестых, в своде стандартов МАНО содержатся сведения об общепринятом использовании специальных экономико-математических моделей, прикладной статистики, информационных технологий для содействия *массовой оценке недвижимости* и, что очень важно, цифровых (автоматизированных) *кадастровых карт* и идентификаторов земельных участков - с использованием новейших технических инструментов (особенно GPS, т.е. *системы глобального позиционирования*), *географических информационных систем* (ГИС). Эти, «уже не совсем новые инновации», активно осваиваются в России - не только в отношении земельных участков, но также для всего недвижимого (вместе с движимым) имущества и даже для месторождений полезных ископаемых. Этот процесс получил название «*кадастризации*», на ее основе зародилась и развивается «*кадастровая оценка*», как особый вид оценочной деятельности. Но необходимо подвести надежный фундамент под программные и прочие «постройки», возводимые пока «самостоятельно». Может также оказаться очень полезным, изучив весь свод стандартов МАНО, осмыслить место «кадастровой оценки» в совокупности различных видов оценочной деятельности.

В-седьмых, следует принять как данность то, что *формально не существующие* в России «налоговые оценщики» – это, практически, те «кадастровые оценщики», которые уже получили некий официальный статус. Конечно, «кадастровая оценка» не сводится только к ее применению в налогообложении (но и в МАНО о «налоговой оценке» тоже говорится: «и для других целей»). Оценочное сообщество, *вместе с регуляторами*, могли бы сформировать статус «налогово-кадастровых оценщиков» или придать кадастровым оценщикам «асессорские» функции. А самим оценщикам, приняв за основу стандарты МАНО, следует адаптировать их применительно к **изменяющимся российским условиям**.

* * *

«Международная ассоциация налоговых оценщиков (МАНО)» – такой перевод дается на единственной русскоязычной вэб-странице¹ обширного англоязычного портала «The International Association of Assessing Officers (IAAO)».

На этой вэб-странице кратко излагается то, что подробно изложено на других вэб-страницах этого портала, а отношение к российским оценщикам имеет следующий абзац:

«Хотя большинство книг и учебных материалов МАНО публикуется только на английском языке (в американской версии), мы приветствовали бы возможность ознакомиться с вашей ситуацией в области оценки имущества [property appraisal] и оказать вам помощь тем или иным возможным путем. Просим присылать нам свои соображения или вопросы по адресу электронной почты – info@iaao.org».

[Все тексты в рамках перевел научный редактор. Курсив и подчеркивание вместе с оригиналами текста в квадратных скобках везде далее сделаны научным редактором.]

Перевод на русский язык **Кратких сведений² о МАНО** приведен ниже полностью:

О нас.

Международная ассоциация налоговых оценщиков является некоммерческой, **образовательной и научно-исследовательской** ассоциацией – это профессиональная организация с членством официальных лиц [officials³] по государственной налоговой оценке [government assessment], и других лиц, заинтересованных в административном управлении налогообложением имущества [property tax administration].

МАНО была основана в 1934-м году, и теперь имеет в своем составе более 7300 членов по всему миру из **правительственных, деловых и академических** кругов. Члены МАНО присоединяются к ее Кодексу этики и Стандартам профессионального поведения, а также к Универсальным стандартам профессиональной практики оценки⁴.

Миссия. Миссией МАНО является *продвижение инноваций и передового опыта* в области оценки имущества, применения⁵ налоговой оценки [assessment administration], и политики налогообложения имущества путем *профессионального развития, образования, научных исследований и технико-методической [смысл по-русски «technical»] помощи.*

Видение перспективы. МАНО будет международно-признанным лидером и исключительным источником для инноваций, образования, научных исследований в области оценки имущества, административного управления налоговой оценкой [assessment administration], и в политике налогообложения имущества.

На той же вэб-странице портала даны ссылки, по которым можно найти ответы на большинство вопросов по деятельности налоговых оценщиков. Еще на этой вэб-странице приведен перечень всех 16-ти стандартов МАНО, с указанием месяца и года принятия каждого из них. Такой же перечень приводится в конце каждого стандарта, но он менялся в зависимости от времени принятия отдельного стандарта. В настоящем издании сводный перечень (на октябрь 2011 г.) приведен на обоих языках в конце **Первой и Второй частей.**

¹ См. <http://www.iaao.org/sitePages.cfm?Page=204>

² См. <http://www.iaao.org/sitePages.cfm?Page=219>

³ По-английски «officials» - это «чиновники с властными полномочиями», и служащие в офисах («органах») по налоговой оценке называются «assessing officers» [буквально: «офицеры (официальные лица) по налоговой оценке»)], а по-русски их назвали: «налоговые оценщики» (ассессоры – давно обрусевшее слово).

⁴ Такой перевод закреплен на русскоязычном сайте «Uniform Standards of Professional Appraisal Practice» (см. <http://uspap.ru/>), хотя в русских публикациях эти *рамочные* (в отличие от изданий, содержащих детальную методологию оценки, например: ASA, Ibbotson) **национальные стандарты США** переводится по-разному. На практике этот свод американских стандартов обычно называют, используя сокращения: USPAP или ЮСПАП – точно также как для **национальных бухгалтерских стандартов США**: (US) GAAP или ГААП.

⁵ Слово «administration» в данном контексте имеет смысл, подобный тому, что при прописывании лекарства: «назначение и применение», а в данном случае указывается, **для каких случаев предназначается** и находит применение каждый из стандартов МАНО (см.: «Указатель назначения стандартов налоговой оценки»).

В этот перечень, с сохранением принятой в МАНО последовательности стандартов, в русском издании введена их условная нумерация. Глоссарии в каждом стандарте переведены на русский язык вместе с текстом, а последовательность терминов соответствует оригиналу в порядке английского алфавита. В оригинале каждого стандарта дается отдельная нумерация страниц, а в каждой из **двух Частей** стандартов МАНО на русском языке дается своя нумерация страниц. Хотя стандарты под условными номерами (14) и (15) имеют *методический* характер, но они относятся не к *налоговой оценке*, а к *оценке стоимости*, т.е. к смежной (под)дисциплине, и включены во **Вторую часть**, тем более что там практически сохранена последовательность стандартов на сайте МАНО. В оригинале нет подстраничных сносок – все они введены для пояснений в русский текст.

На отдельной вэб-странице (ее адрес указан ниже в тексте) приводится краткая справка о **Технических⁶ стандартах – Официальных стандартах МАНО**:

Технические стандарты – Официальные стандарты МАНО
[Technical Standards – Official Standards of IAAO]

Международная ассоциация налоговой оценки (МАНО) утверждает технические стандарты, которые отражают официальную позицию МАНО по различным темам, связанным с администрированием налога на имущество, политикой по налогу на имущество, а также с оценкой имущества, включая массовую оценку, и со *смежными дисциплинами*. Эти стандарты приняты Исполнительным Советом МАНО. Стандарты налоговой оценки МАНО представляют собой консенсус в профессии налоговой оценки. Целью стандартов МАНО является предоставление методических⁷ средств, с помощью которых официальные налоговые оценщики могут улучшить и стандартизировать работу своих офисов [органов по налоговой оценке]. Стандарты МАНО носят рекомендательный характер и использование или соблюдение этих стандартов является делом сугубо добровольным. В случае возникновения в какой-либо части данных стандартов противоречий с *Универсальными стандартами профессиональной практики оценки (USPAP)* или законами штатов, руководствоваться следует USPAP и законами штатов.

Стандарты МАНО могут служить руководством и в международном масштабе. Тем не менее, некоторые разделы этих стандартов применяются главным образом в США и Канаде, где право взимать налог на имущество присваивается штатами, провинциями или территориями. МАНО делает свои технические стандарты общедоступными на своем сайте по адресу: <https://www.iaao.org/sitePages.cfm?Page=219>.

Комитет по техническим стандартам
[The Technical Standards Committee]

Комитет по техническим стандартам поддерживает миссию и цели стандартов МАНО путем развития и сопровождения технических стандартов профессиональной практики. Комитет отвечает на запросы о технических деталях, содержащихся в технических стандартах. Роль комитета состоит в том, чтобы способствовать сохранению ведущей роли за МАНО в предоставлении профессиональных стандартов для отрасли.

Часть из начала этого текста с вэб-странице МАНО (выделенная цветом) почти в той же редакции повторяется в самом начале каждого стандарта МАНО.

При научном редактировании стандартов МАНО было предпринято внимательное знакомство с публикациями последнего времени и, в частности, Уэйна Мура, которому

⁶ «technical» – и по-русски смысл слова «техническое» (и самого слова «техника») может быть разным: от вещественно-инженерного до формально-юридического. В стандартах МАНО под «technical» понимается то, что по-русски называют «методическим» (английское «methodical» не используется в таком смысле), но все чаще по-русски стало применяться понятие: «техничко-методическое обеспечение», чтобы совместить инструктивно-методических материалы и информационные технологии (вместе с базами данных). Однако это понятие пока еще не укоренилось (в оценочной практике), и здесь сохраняется перевод «техническое».

⁷ systematic – в данном контексте переводится именно как «методическое» (средство)

принадлежит статья⁸ (на 39 страницах) к отмечавшемуся в 2009 году 75-летию МАНО. Следует обратить внимание на общий вывод, который сделан в самом конце статьи:

С основания Международной ассоциации налоговых оценщиков, 75 лет назад, были достигнуты огромные успехи в обеспечении образования, инструментов и методологии, необходимых оценщикам, чтобы производить точные оценочные расчеты стоимости [value estimation]... Тогда не существовало такой возможности административного управления, которая бы вела к идеальной системе налогообложения имущества. Однако, из-за видения и предвидения основателей МАНО в 1934 году, и с тех пор – благодаря усилиям ее участников – справедливая и равноправная система налогообложения имущества может существовать сегодня... В дополнение к необходимости дальнейшего улучшения методик массовой оценки, система налогообложения имущества оказалась теперь перед новой проблемой, созданной *непреднамеренными последствиями непродуманных реформ*. Эти реформы в некоторых местах повредили налоговой объективности до такой степени, что система налогообложения имущества стала менее справедлива, чем это было столетие назад, когда не существовало эффективных инструментов, чтобы административно управлять этой системой. ***Необходимо повысить образование общественности и высших чиновников в этом отношении. Возможно, это может быть достигнуто как раз к празднованию 100-ой годовщины МАНО.***

В выделенной концовке, которой завершается эта статья Уэйна Мура, можно увидеть понимание наиболее успешного специалиста по внедрению автоматизированной массовой оценки в США - масштаба задачи: ведь до столетия МАНО еще четверть века.

Уэйн Мур - член МАНО с 30-летним стажем, основатель компании ProVal Corporation и разработчик программного обеспечения Manatron для содействия массовой оценке недвижимого имущества. Мур внедрил *систему автоматизированной массовой оценки (САМО)*⁹ более чем в 300 организациях США. Она многократно упоминается в стандартах МАНО. Уэйн Мур получил инженерное и экономическое образование в известных американских университетах, а в 2008 г. ему была присвоена степень *доктора философии в бизнесе*. Его диссертация выложена в интернете в открытом доступе¹⁰. После цитируемой статьи он опубликовал еще несколько – по разным практическим вопросам.

Уэйн Мур пишет в процитированной статье:

МАНО и справочные издания Института Оценки [США] уделяют поверхностное внимание экономической теории и полностью игнорируют работу современных экономистов. Для оценочной области, чтобы продвинуться *от искусства до науки и от торговли до профессии*¹¹, твердое понимание базовых понятий¹², законов, принципов экономической теории¹³ и современного академического исследования¹⁴, - должны быть предоставлены основания, на которых построены специфически-оценочные теория и практика¹⁵. В данной статье предпринята попытка начать строить это основание.

⁸ A History of Appraisal Theory and Practice. Looking Back from IAAO's 75th Year. By J. Wayne Moore, PH.D. Journal of Property Tax Assessment & Administration. Volume 6, Issue 3. September 2009 [as well March 2009]

⁹ Computer-assisted Mass Appraisal (CAMA) – см. во многих текстах и Глоссариях стандартов МАНО.

¹⁰ Evaluating Property Tax Equity Implications of Capping Assessment Increases: Evidence from Florida. Dissertation. Submitted to Northcentral University. Graduate Faculty of the School of Business and Technology Management in Partial Fulfillment of the Requirements for the Degree of Doctor of Philosophy by Jennings Wayne Moore. Prescott Valley, Arizona. March 2008. 269 pages.

¹¹ То же – и в работе *Оценка стоимости без теории стоимости: североамериканская «оценка»* (см. ниже).

¹² understanding of basic concepts – здесь не тавтология, иначе и «understanding», и «concept» не перевести

¹³ Economic theory – применено здесь и выше в этой цитате [но не «economics», хотя это слово есть в статье, например, в обращенной к оценщикам фразе: «The foundation of property appraisal theory is *economics*»].

¹⁴ contemporary academic research – применено здесь и выше в этой же цитате [но не «modern», хотя и это слово есть в статье, особенно при обсуждении «*modernization of the assessment system in the United States*»]

¹⁵ appraisal-specific theory and practice – «appraisal» означает *количественную* оценку в разных сферах, но не *качественное* «оценивание» [«evaluation»], которым означает, в частности, *экспертизу и приведение к международным стандартам* документов об образовании, и называют по-русски словом «эвалюация».

«История теории и практики оценки» Уэйна Мура содержит обзор научных работ от Смита, Рикардо, фон Тюнена, Маршалла [«сформулировал экономическую теорию для оценки недвижимого имущества»], Фишера [«расширил представление, выдвинутое Маршаллом, что стоимость товаров длительного пользования представлена приведенной стоимостью будущих отдач; он придавал особое значение *различию между затратами и стоимостью (cost and value)*, и обсуждал показатели риска, капитализации и процесса дисконтирования»] – до многих работ более или менее известных экономистов XX века, внесших вклад в теорию оценки, изучаемой теперь повсеместно, в том числе, и в России.

Уэйн Мур детально исследует двухсотлетнюю налоговую историю США вплоть до настоящего времени: во-первых, анализируя «бунты и волнения», связанные с реформами налогообложения (особенно, имущественного), а во-вторых – во взаимосвязи с изменявшимися экономическими концепциями и механизмами налогообложения.

Особенной фигурой выглядит Томас Кокрэн¹⁶, к которому Уэйн Мур неоднократно возвращается, а в конце статьи пишет: «Развитие теории и практики оценки и налоговой оценки [appraisal and assessment] за прошлые 135 года [в США] исследовалось по опросу методов оценки стоимости [valuation] недвижимости для налогообложения Кокрэном в 1874 году – а затем теоретическое обоснование для оценки, обеспеченное Маршаллом...».

Уэйн Мур анализирует новейшие теоретико-методические работы по разным аспектам широко понимаемой оценки, а также *управления процессом оценки*, что можно назвать «*управленческой оценкой*» (на своей личной страничке в интернете он называет своим «героем» – патриарха управленческой науки Питера Друкера).

Но основное содержание этой и других работ Уэйна Мура состоит в детальном рассмотрении самых современных используемых экономико-математических моделей, геоэкономических данных, информационных технологий для содействия массовой оценке недвижимости – и все это с обязательным обсуждением тех *экономико-теоретических оснований*, которые были представлены в обзоре и привлекаются дополнительно. К тому же, Уэйн Мур критично использует практический опыт: свой собственный и своих коллег.

Уэйн Мур старается *сопоставить* современную оценочную методологию с восходящими к Рикардо (со ссылками на него) теоретическими интерпретациями ренты и, особенно, *квазиренты*, источником которой Мур считает инновации, причем постоянные.

Применительно к оценке недвижимости игнорирование инноваций является одной из причин ограниченности всех *четырёх* (по Муру) типов автоматизированной массовой оценки и, главное, важности частой (вплоть до ежегодной) переоценки стоимости.

Еще есть одно пронизанное аргументированной критикой исследование 2003 года, названное: *Оценка стоимости без теории стоимости: североамериканская «оценка»*¹⁷.

Авторы публикации Жан Кэнонн и Родерик Дж. Макдоналд проделали огромную работу по инвентаризации научной, образовательной и практической (руководства, стандарты) литературы почти за сто лет (с 1910 г.), и сделали следующие общие выводы:

В североамериканской литературе по оценке недвижимости уделяется мало места необходимым для этого теоретическим основам, а также уделяется еще меньше страниц истории экономической стоимости. *Перед оценщиками стоит задача возведения здания основных понятий, законов и принципов оценки*, чтобы поле деятельности могло перейти **от искусства к науке, и от торговли к самой профессии** [см. выше ту же формулировку применяет Уэйн Мур в статье 2009 года]. Две основные постоянные черты американской культуры объясняют это: (1) преувеличение исследовательских интересов к новенькому за счет прошлого, что в этом случае ведет к пренебрежению историей стоимостного мышления, (2) существенное пренебрежение абстрагированием, с предпочтением знания «Как?» перед «Почему?», - ведет к игнорированию теории стоимости. ...

¹⁶ Cochran, T. Methods of valuation of real estate for taxation. *Penn Monthly*. **May 1874**, т.е. «За 19 лет до того, как Маршалл (1893) сформулировал экономическую теорию для оценки недвижимого имущества» [У. Мур]

¹⁷ Jean Canonne and Roderick J. Macdonald (University of Quebec-Montreal, Montreal, Canada). Valuation without value theory: A North American «appraisal». *Journal of Real Estate Practice and Education*. 2003.

Чрезмерный акцент на повторяющиеся упражнения и изучение кейсов могут анестезировать абстрактное мышление. Конечно, эти упражнения и изучение кейсов имеют большое значение для развития знания и компетентности у студентов. Но они также могут привести к самоуспокоенности, которая направлена на *обеспечение рецептов, а не правильного теоретического понимания реальности*. Это пренебрежение научной теорией *приводит также к путанице в терминологии*, хотя это – всего лишь песчинка в настоящем обвале нечеткого мышления и неточного языка в оценочной практике в целом. Дальнейшая опасность этого подхода состоит в том, чтобы отказать новым поколениям практиков в любой возможности возобновления и оживления теории стоимостной оценки через теорию стоимости и знания стоимостного мышления. Такая педагогика приучает студентов и, следовательно, профессионалов – допускать частые изменения в определении стоимости и других связанных понятий, чтобы приспособить их к желанию политиков или финансовой и рыночной власти, что было замечено совсем недавно. [Это 2003 год!]

В этой критической позиции, в отличие от критической позиции Уэйна Мура, вовсе отсутствует выявление особенностей автоматизированных оценочных систем, а ведь недоверие к ним продолжает будоражить налоговых оценщиков и потребителей оценок:

2.3.9. Защита величин стоимости¹⁸

Рыночный аналитик должен быть готов к проведению проверки и отстаиванию величин стоимости, полученных на основе АОМ... Согласованность стоимости с другими величинами, произведенными моделью АОМ, а также общая корректность самой модели, оцененная на основе анализа соотношений стоимостей [ratio studies]¹⁹, осуществленного для контрольной выборки или на основе других статистических приемов, могут также быть рассмотрены и использованы **для защиты величины стоимости**.

Разработчики АОМ должны готовить документацию, которая позволит клиентам и другим оценщикам понять в нетехнических (неспециализированных) терминах [understand in nontechnical terms] то, *как модель была разработана и как она применяется*.

Последнее заключение недостаточно без **образования общественности и высших чиновников**, о чем говорит Уэйн Мур, а совсем конкретно по делу - Роберт Глаудеманс²⁰:

Много лет **PRD**²¹ [*коэффициент дифференциации цен*] обеспечивал единственный, доступный налоговым оценщикам, шаблон измерения смещения по вертикали. Несмотря на легкость в вычислении, **PRD страдает во многих отношениях** – самое существенное состоит в том, что в нем отсутствует интуитивная привлекательность и содержательность. А также он страдает тем, что смещение измерений может быть искажено *резко выделяющимися величинами*²² и не подлежит статистическому тестированию.

Хотя **PRD**, несомненно, продолжит обеспечивать знакомый, имеющий первостепенное значение показатель *справедливости по вертикали*²³, но *коэффициент смещения цен* – **PRB**²⁴ – обеспечивает более значимый и надежный показатель, который **может или добавиться, или использоваться вместо PRD**. Идеально: показатель справедливости по вертикали определял бы количество взаимосвязей между процентными изменениями в *соотношениях стоимости и налоговой оценки*. Коэффициент PRB делает это. Он также учитывает проблему смещения, минимизирует эффект резко выделяющихся величин и измеряет статистическое значение любой явно указанной несправедливости.

¹⁸ Стандарт по автоматизированным оценочным моделям (АОМ) – в своде он идет первым после Указателя.

¹⁹ Ratio Studies [анализ соотношений стоимостей] – основное понятие в прикладной статистике налоговой (также и кадастровой) оценки, которое пронизывает практически все стандарты МАНО.

²⁰ Robert J. Gloudemans. The price-related bias: a measure of vertical equity. Fair & Equitable, **August 2011**.

²¹ PRD (price-related differential) – см. в Глоссариях и в текстах многих стандартов МАНО.

²² «outliers» - иногда их называют «выбросами», но это может вносить путаницу (например, для экологии).

²³ «vertical equity» - одно из ключевых понятий прикладной статистики, многократно разъясняемое в Глоссариях и используемое в стандартах МАНО.

²⁴ PRB (price-related bias) – в качестве специального показателя (коэффициента) не вводился пока в стандартах МАНО, хотя о «смещении цен» идет речь и в Глоссариях, и текстах многих стандартов МАНО.

Переведенное на русский язык целиком краткое «Резюме и Заключение» из свежей статьи Глаудеманса – это наиболее доступная форма представления его сугубо профессионального суждения, которое нельзя «показать на пальцах», не исказив смысла. А осмысливать любые его суждения равносильно более глубокому освоению стандартов МАНО, в которых часто отсылки идут на документы МАНО и на работы Глаудеманса – через запятую. В библиографии к этой небольшой статье есть три фундаментальных издания, который стали вехами в развитии налоговой оценки за более чем 30 лет²⁵. Сейчас выходит новый научно-образовательный труд Глаудеманса по основам массовой оценки, экземпляры которого будут предоставлены российским оценщикам в ближайшее время.

Итак, свод знаний, представляющий наилучшую практику и зафиксированный в стандартах и авторских публикациях, не стоит на месте. В рамках техник (методик) налоговой оценки появляются новые инструменты, которые предоставляют возможности тонкой настройки всей системы, построенной на налогообложении имущества, в т.ч. в интересах реализации тех или иных форм политики в области налогообложения.

Приведенная выше цитата из Глаудеманса свидетельствует о том, что методы количественной оценки справедливости (в смысле МАНО) налоговых стоимостей, несмотря на полувековой опыт их использования, требуют улучшения или модификации.

Но отсюда можно сделать только один общий вывод – сложившиеся методы и алгоритмы массовой оценки нуждаются в совершенствовании и модернизации (в смысле приспособления к современным условиям). Это относится не только к методам и алгоритмам массовой оценки рыночной и налоговой стоимостей, но и к методам оценки обоснованности (справедливости) получаемых в результате стоимостей. Более того, в современных условиях недостаточно говорить о том, что налоговые стоимости должны быть увязаны с государственной политикой в области налогообложения. Эта политика должна адекватно выражаться в конкретных методах и алгоритмах оценок (грубо говоря, каждое изменение политики должно сопровождаться автоматическим изменением алгоритмов в системе автоматизированных оценочных моделей). Ясно, что достижение таких целей требует проведения серьезных и глубоких теоретических исследований, результаты которых должны проверяться на достаточно большом фактическом материале.

Расчетная техника и соображения политики в области налогообложения сцеплены друг с другом и служат общим целям системного видения, также как продуманная система стандартизации налоговой оценки, выражающая это социально-экономическое видение. В налоговой оценке возможны две крайности: с одной стороны, увлечение самыми изощренными техническими инструментами – это разрушительно, если оно не привязано к более широкому видению политики; а с другой стороны, реализация любой политики налоговой оценки без продуманного использования самых современных компьютерных и статистических инструментов – оказывается бессильной.

* * *

Приведенное краткое заключение по статье Глаудеманса сформулировано вместе с С.А. Смоляком и А.И. Артеменковым, который принял участие в научном редактировании свода Стандартов МАНО (особенно, Первой части) и находится в постоянном контакте с МАНО и с ее конкретными представителями в течение последнего полугодия 2011 года.

Конкретно-исторический контекст взаимоотношений российских оценщиков с МАНО (IAAO): 21. сентября 2005 г. РКО получило исключительное право на перевод и распространение стандартов Международной ассоциации налоговых оценщиков на

²⁵ Almy, R.R., R.J. Gloudemans and R.C. Denne. **1978**. *Improving real property assessment: A reference manual* Chicago: International Association of Assessing Officers (IAAO).

Eckert, J.K., R.J. Gloudemans, and R.R. Almy, eds. **1990**. *Property appraisal and assessment administration*. Chicago: IAAO. [Организация оценки и налогообложения недвижимости. В 2 т.: Пер. с англ. Под общей редакцией Дж.К. Эккерта. Отв. техн. ред. Р. Дж. Глаудеманс, Р. Р. Олми. (Науч. ред.: Н. В. Калинина (гл. ред.) и др.) - М.: РОО, Академия оценки, Стар Интер, **1997** г.].

Gloudemans R.J. **1999**. *Mass appraisal of real property*. Chicago: IAAO. [Много ссылок в Стандартах МАНО].

территории России, стран СНГ и Балтии.²⁶ С учетом того, что за прошедшее время было принято и обновлено несколько стандартов, в 2011 году это право было пролонгировано.

«Во время посещения США делегацией Национального Совета по оценочной деятельности (НСОД) 19–20 апреля в Чикаго состоялся организованный IAAO круглый стол по системе организации массовой оценки. Благодаря комплексному обмену опытом участникам делегации удалось получить представления о наилучшей международной практике проведения работ по массовой оценке и узнать о своде Международных стандартов, разработанном IAAO.»²⁷ Было решено провести в Москве международный конгресс с участием президента МАНО Брюс Вуджел (Bruce M. Woodzell) и его коллег, с которыми А.И. Артеменков занимается подготовкой и переводом всех текстов.

Кроме того, сделать экспертное заключение по своду Стандартов МАНО взялся признанный специалист по применению прикладной статистики и математических моделей в оценочной деятельности д.э.н., профессор, главный научный сотрудник ЦЭМИ РАН С.А. Смоляк, также инициативно принявший дополнительное участие в научном редактировании перевода стандартов МАНО. Заключение С.А. Смоляк см. в Приложении.

Одновременно к началу ноября представил свои материалы (около 40 страниц) для мастер-класса по массовой оценке Ларри Кларк (Larry Clark), главный инструктор и методолог Международной ассоциации налоговой оценке МАНО (IAAO), США. Мастер-класс состоится 22 ноября 2011г. и на нем рассматриваются следующие вопросы²⁸:

1. Организация работ по проведению массовой оценки:

- требования к исходным данным;
- требования к программному обеспечению;
- калибровка моделей;
- критерий точности моделей;
- опыт согласования результатов массовой и индивидуальной оценки.

2. Экспертиза результатов массовой оценки в США

3. Практика апелляции по результатам кадастровой оценки

4. Причины признания претензий по результатам кадастровой оценки

Уже состоявшийся взаимный обмен материалами позволил уточнить ряд важных моментов русского текста Стандартов МАНО и наметить пути возможного дальнейшего сотрудничества. Ларри Кларк, ознакомившись со справкой о подготовленном издании и с заключением С.А. Смоляка, прислал копию свежей статьи Роберта Глаудеманса, сочтя близкими позиции автора этой статьи и С.А. Смоляка, что было дополнительно учтено в настоящем тексте. Имеются и другие возможности сотрудничества, которые станут предметом обсуждения на XIII Международном конгрессе оценщиков «Оценка объектов недвижимости для целей налогообложения (кадастровая оценка)» 24 ноября 2011г.

Ознакомление участников Конгресса и других оценщиков с изданием на русском языке Стандартов МАНО позволит перейти к непосредственному сотрудничеству с МАНО. Это может быть использовано и в формировании аналогичного отечественного свода стандартов, и в текущей профессиональной деятельности российских оценщиков, занимающихся кадастровой (для целей налогообложения, в том числе - массовой) оценкой недвижимости в широком смысле: вместе с землей и объектами природопользования.

Научный редактор Г.И. Микерин, член Национального Совета по оценочной деятельности

²⁶ http://www.nprko.ru/pages_59.html

²⁷ Отчет о поездке участников делегации Национального совета по оценочной деятельности в США / И.Л. Артеменков. Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 2 [107] 2011.

²⁸ <http://www.sroroo.ru/index.php?tfull=1&stationid=047705A6-7246-4E75-8BC8-C213A8798A75&cz=&channelid=>

Перечень стандартов МАНО на октябрь 2011 года (с датами их одобрения)

Guide to Assessment Administration Standards (Approved Aug. 2004)

Указатель применений стандартов налоговой оценки (Одобен в августе 2004)

Standard on Assessment Appeal (Approved July 2001)

Стандарт по обжалованию налоговой оценки (Одобен в июле 2001 года)

Standard on Automated Valuation Models (Approved Sept 2003)

Стандарт по автоматизированным оценочным моделям (Одобен в сентябре 2003)

Standard on Contracting for Assessment Services (Approved Dec 2008)

Стандарт по заключению договоров об оказании услуг по налоговой оценке (Одобен в декабре 2008 г.)

Standard on Digital Cadastral Maps and Parcel Identifiers (Approved Jan 2009)

Стандарт по (цифровым) автоматизированным кадастровым картам и идентификаторам земельных участков (Одобен в январе 2009)

Standard on Facilities, Computers, Equipment, and Supplies (Approved Jan 2003)

Стандарт по обеспечению помещением, компьютерами, оборудованием, и материалами

Standard on Manual Cadastral Maps and Parcel Identifiers (Approved Aug. 2004)

Стандарт по неавтоматизированным кадастровым картам и идентификаторам земельных участков (Одобен в августе 2004)

Standard on Mass Appraisal of Real Property (Approved Jan. 2011)

Стандарт по массовой оценке недвижимого имущества (Одобен в январе 2011 года)

Standard on Oversight Agency Responsibilities (Approved July 2010)

Стандарт по ответственности надзорных органов (Одобен в июле 2010 года)

Standard on Professional Development (Approved Dec 2000)

Стандарт по профессиональному развитию (Одобен в декабре 2000 года)

Standard on Property Tax Policy (Approved Jan 2010)

Стандарт по политике в области налогообложения имущества (Одобен в январе 2010 г.)

Standard on Public Relations (Approved July 2011)

Стандарт по связям с общественностью (Одобен в июле 2011 года)

Standard on Ratio Studies (Approved Jan 2010)

Стандарт по анализу соотношений стоимостей (Одобен в январе 2010 года)

Standard on Valuation of Personal Property (Approved Dec 2005)

Стандарт по оценке стоимости движимого имущества (Одобен в декабре 2005 года)

Standard on Valuation of Property Affected by Environmental Contamination (Approved July 2001)

Стандарт по оценке стоимости имущества, подверженного воздействию загрязнения окружающей среды (Одобен в июле 2001 года)

Standard on Verification and Adjustment of Sales (Approved Nov 2010)

Стандарт по проверке и корректировке данных по сделкам (Одобен в декабре 2010)