

Этот стандарт заменяет 2002 *Стандарт на Массовой Оценке Недвижимости*. 2002 стандарт объединил и заменил 1983 *Стандарт на Заявлении Трех Подходов, чтобы Оценить в Массовой Оценке*, 1984 *Стандарте на Массовой Оценке*, и 1988 *Стандарте на Городской Оценке Земли*. Стандарты оценки IAAO представляют согласие в профессии оценки и были приняты Исполнительным органом Международной Ассоциации Оценки Чиновников (IAAO). Цель стандартов IAAO состоит в том, чтобы обеспечить систематическое средство, которым заинтересованный оценку чиновников может улучшить и стандартизировать операцию их офисов. Стандарты IAAO являются консультативными в природе и использовании, или согласие с, такие стандарты просто добровольны. Если какая-нибудь часть этих стандартов, как будут находить, будет в конфликте с *Однородными Стандартами Профессиональной Оценочной Практики (USPAP)* или государственных прав, то USPAP и государственные права должны управлять.

1. Область

2. Введение

3. Сбор и Поддержание Данных Собственности

3.1 Краткий обзор

3.2 Географические Данные

3.3 Данные Характеристики Собственности

3.3.1 Выбор Данных Характеристики Собственности

3.3.2 Сбор данных

3.3.2.1 Собрание Исходных сведений

3.3.2.2 Формат Сбора данных

3.3.2.3 Руководства Сбора данных

3.3.3 Вход Данных

3.3.2.4 Стандарты Точности Данных

3.3.2.5 Контроль качества Сбора данных

3.3.3 Вход Данных

3.3.4 Поддержание Данных Характеристики Собственности

3.3.5 Альтернатива Периодическим Локальным Осмотрам

3.4 Коммерческие Данные

3.5 Доход и Данные Расхода

3.6 Стоимость и Данные Обесценивания

4. Оценка

4.1 Модели Оценки

4.2 Подход Стоимости

4.3 Коммерческий Подход Сравнения

4.4 Подход Дохода

4.5 Оценка Земли

4.6 Рассмотрения Типом Собственности

4.6.1 Односемейная Частная собственность

4.6.2 Многосемейная Частная собственность

4.6.3 Торгово-промышленная Собственность

4.6.4 Непахотная земля

- 4.6.5 Земельная собственность
- 4.6.6 Собственность Специального назначения
- 4.7 Частота Пересмотров
- 5. Организаторские Рассмотрения**
- 5.1 Краткий обзор
- 5.2 Укомплектование персоналом
- 5.3 Поддержка Обработки данных
- 5.3.1 Аппаратные средства
- 5.3.2 Программное обеспечение
- 5.4 Заключение контракта на Оценочные Услуги
- 5.4.1 Краткий обзор
- 5.4.2 Внутренний Штат
- 5.5 Рассмотрения Издержек и выгод
- 5.5.1 Краткий обзор
- 5.5.2 Проблемы Политики
- 5.5.3 Административные Проблемы

1. Область Этот стандарт определяет требования для массовой оценки недвижимости. Первичный центр находится на массовой оценке в целях налога на стоимость. Однако, принципы, определенные здесь, должны также относиться к машинным массовым оценкам (или автоматизированные модели оценки) используемый в других целях, должны быть такими как управление портфелем заклада. Стандарт прежде всего обращается к потребностям эксперта, агентств оплошности оценки, и налогоплательщиков. Этот стандарт обращается к массовым оценочным процедурам, в соответствии с которыми собственность может быть оценена в рыночной стоимости, включая массовое оценочное заявление трех традиционных подходов, чтобы оценить (стоимость, коммерческое сравнение, и доход). Оценки, сделанные на other-than-marketvalue основе или на индивидуальной основе, вне области этого стандарта. Где оценочная стоимость отличается от рыночной стоимости из-за установленных законом ограничений, таких как потребительская стоимость, стоимость покупки, ценность базисного года, или классификация, этот стандарт не дает представление для того, чтобы определить оценочную стоимость. Массовая оценка требует полных и точных данных, эффективных моделей оценки, и надлежащего управления ресурсами. Секция 3 сосредотачивается на коллекции и обслуживании данных собственности. Секция 4 суммирует первичные рассмотрения в методах оценки, включая роль трех подходов, чтобы оценить в массовой оценке различных типов собственности. Секция 5 обсуждает определенные организаторские рассмотрения: уровни штата, поддержка обработки данных, заключающая контракт на пересмотры, поддержку оценок, и проблемы издержек и выгод.

2. Рыночная стоимость Введения в целях оценки вообще определена через заявление массовых оценочных методов. Массовая оценка - процесс оценки группы свойств на данную дату, используя общие данные, стандартизированные

методы, и статистическое тестирование (IAAO [1990, глава 5] и Gloudemans [1999, глава 5]). Определить ценность пакета, оценивая чиновников должно положиться на уравнения оценки, столы, и списки, развитые через математический анализ данных рынка. Если не требуется согласно закону, ценности для индивидуальных пакетов не должны базироваться исключительно на отпускной цене собственности; скорее списки оценки и модели должны быть последовательно применены к данным собственности, которые являются правильными, полными, и современными. Должным образом управляемый, развитие, строительство, и использование машинной массовой оценочной системы приводит к системе оценки, характеризованной точностью, однородностью, акцией, надежностью, и низко затратами в пакет (см. секцию 5.5). За исключением уникальных свойств, индивидуальные исследования и оценки свойств не практичны в целях налога на стоимость.

3. Сбор и Поддержание Данных Собственности Выбирают программное обеспечение мудро, потому что это может ограничить данные, которые могут быть собраны. Выбор данных в значительной степени диктует программное обеспечение оценки, запрограммировано ли это в доме или поставляется коммерческим обслуживанием, массовой оценочной компанией, или государственным представительством.

3.1 Краткий обзор Однородная и точная оценка собственности требует правильных, полных, и современных данных собственности. Оценка офисов должна установить эффективные процедуры для сбора и поддержания данных собственности (то есть, собственность собственности, местоположение, размер, использование, физические особенности, продажные цены, арендные платы, затраты, и эксплуатационные расходы). Такие данные также используются для ревизий работы, защиты обращений, связей с общественностью, и информации управления. Следующие секции рекомендуют процедуры для того, чтобы собрать эти данные.

3.2 Географические Эксперты Данных должны поддержать точные, современные кадастровые карты (также известный как карты оценки, налоговые карты, карты границы пакета, и карты собственности собственности) покрытие всей юрисдикции. Как минимум эти карты должны показать уникальное число пакета для каждого пакета. Такие кадастровые карты позволяют оценивать чиновников, чтобы идентифицировать и определить местонахождение всех пакетов, и в области и в офисе. Карты становятся особенно ценными в массовом оценочном процессе, когда географическая информационная система (СТЕКЛО) используется. СТЕКЛО разрешает графические показы отпускных цен, оценочной стоимости, инспекционных дат, назначений работы, землепользований, и намного больше. Кроме того, СТЕКЛО разрешает анализ высокого уровня соседних продаж, соседства, и тенденций рынка; когда связано с машинной массовой оценочной системой, результаты могут быть очень полезными. Для дополнительной информации на кадастровых картах системы идентификации пакета, и СТЕКЛО, видят *Стандарт на Ручных Кадастровых картах и Идентификаторах Пакета* (IAAO 2004), *Стандарт на Цифровых Кадастровых картах и Идентификаторах Пакета* (IAAO 2003), и *Процедуры и*

Стандарты для Многоцелевого Кадастра (Национальный Совет Исследования 1983), и *Руководящие принципы СТЕКЛА или Эксперты* (URISA/IAAO 1999).

3.3 Данные Особенности Собственности эксперт должны собрать и поддержать достаточные данные особенностей собственности для классификации, оценки, и других целей. Точная оценка недвижимости любым методом требует описаний особенностей здания и земли.

3.3.1 Выбор особенностей Собственности *Данных Особенности Собственности*, которые будут собраны и поддержаны, должен быть основан на следующем: • факторы, которые влияют на рынок в месте действия рассматриваемые • требования методов оценки, которые будут использоваться • требования классификации и политики налога на собственность • требования других правительственных и частных пользователей • крайние льготы и затраты сбора и поддержания каждой особенности собственности

Определение, какие данные по особенностям собственности собраться и поддержать для машинной массовой оценочной системы являются решающим решением с долгосрочными последствиями. Управляющая программа, каждый означает оценки льгот и затрат сбора и поддержания специфического набора особенностей собственности. (См. IAAO [1990, глава 5] и Gloudemans [1999, глава 2]). Кроме того, очень может быть изучен из изучения данных, используемых в успешных машинных массовых оценках в другой юрисдикции. Сбор данных и обслуживание обычно - самые дорогостоящие аспекты компьютера - помогали массовой оценке. Собирая данные, которые имеют небольшое значение в процессе оценки, нужно избежать, если другая правительственная или частная потребность ясно не продемонстрирована. Количество и качество существующих данных должны быть рассмотрены. Если данные будут редки и ненадежны, то главный пересбор голосов будет необходим. Данные, которые были подтверждены, чтобы быть надежными, должны использоваться когда бы ни было возможно. Новые программы оценки или повышения, требующие главной деятельности пересбора голосов или преобразований в новые кодирующие форматы, должны быть рассмотрены с подозрением, когда существующая база данных уже содержит большинство главных особенностей собственности и вообще хорошего качества. См. Gloudemans (1999, глава 2) и IAAO (1990, глава 5) для особенностей земли, местоположения, и усовершенствований, обычно требуемых для массовой оценки.

3.3.2 Сбор данных, Собирающий данные особенностей собственности, является критической и дорогой фазой пересмотра. Успешная программа сбора данных требует ясного и стандартного кодирования и осторожного контроля через качественную контрольную программу. Развитие и использование руководства сбора данных являются существенными в достижении точного и последовательного сбора данных. Программа сбора данных должна привести к полным и точным данным.

3.3.2.1 Коллекция Исходных сведений физический осмотр необходима, чтобы получить начальные данные особенностей собственности. Этот осмотр может быть выполнен или оценщиками или особенно обучаемыми данными

коллекционер. В объединенном подходе опытные оценщики приняли бы ключевые субъективные решения, такие как назначение строительного качественного класса или сорта, и данных, коллекционер соберет все другие детали. Depend-ing на данных потребовал, внутренний осмотр мог бы быть необходимым. Как минимум, всесторонний внешний осмотр должен быть проведен.

3.3.2.2 *Данные Формата Сбора данных* должны быть собраны в предписанном формате, разработанном, чтобы облегчить и сбор данных в области и вход данных в компьютерную систему. Логическая договоренность формата коллекции делает сбор данных легче. Например, все пункты, требующие внутреннего осмотра, должны группироваться. Кодирование данных должно быть столь же объективным насколько возможно, с измерениями, счетом, и пунктами вычета, используемыми в предпочтении к пунктам, требующим субъективных оценок (таких как “число слесарного дела имущества” против “адекватности слесарного дела: плохой, средний, хороший”). Относительно пунктов вычета доступные кодексы должны быть исчерпывающими и взаимно исключительными, так, чтобы точно один кодекс логически принадлежал каждому заметному изменению особенности здания (такой как тип комнаты). Формат сбора данных должен продвинуть последовательность среди данных коллекционер, быть ясным и быть удобным, и быть приспособляемым к фактически всем типам строительства. Специализированные форматы сбора данных могут быть необходимыми, чтобы собрать информацию относительно земельной собственности, лесных угодий, индустриальных пакетов, и других типов собственности.

3.3.2.3 *Руководства Сбора данных* ясное, полное, и точное руководство сбора данных является существенным и должно быть развито, обновлено, и поддержано. Письменное руководство должно объяснить, как собрать и сделать запись каждого пункта данных. Картины, примеры, и иллюстрации особенно полезны. Руководство должно быть простым все же полное, с высокой степенью стандартизации для uni-formity. Штат сбора данных должен обучаться в использовании руководства и связан обновления, чтобы поддержать последовательность. Руководство должно представить руководящие принципы для личного поведения во время полевых осмотров, и, если внутренние данные требуются, это должно обрисовать в общих чертах процедуры, чтобы следовать, когда владелец собственности имеет лишенный доступа или когда вход мог бы быть опасным.

3.3.2.4 *Стандарты Точности Данных* следующие стандарты точности для сбора данных рекомендуются.

Непрерывный • или данные измерения области, такие как живущая область и внешняя стенная высота, должен быть точным в пределах одного фута (округленный к самой близкой ноге) истинных измерений или в пределах 5 % области. (Один фут составляет уравнение приблизительно к 30 сантиметрам в метрической системе измерения). Если области, измерения, или объемы должны быть оценены, отчет собственности должен отметить, где количества оценены.

- Для каждого объективного, категорического, или область двоичных данных, которая будет собрана или проверена, по крайней мере 95 процентов закодированных записей должны быть точными. Объективный, категорический, или особенности двоичных данных включают такие признаки как внешний стеновой материал, число полных ванн, и представление береговой линии. Как пример, если данные коллекционер захватил 10 объективный, категорический, или пункты двоичных данных для 100 свойств, по крайней мере 950 из 1 000 полных записей должны быть правильными.

- Для каждой субъективной категорической области данных собрал или проверил, данные должны быть закодированы правильно по крайней мере 90 процентов времени. Субъективные категорические особенности данных включают пункты данных, такие как качественный сорт, физическое состояние, и архитектурный стиль.

3.3.2.5 Контроль качества Сбора данных качественная контрольная программа необходима, чтобы гарантировать, что стандарты точности данных достигнуты и поддержаны. Независимые осмотры контроля качества должны немедленно произойти после того, как фаза сбора данных начинается и может быть выполнена штатом юрисдикции, проектными консультантами, аудиторскими фирмами, или агентствами оплошности. Осмотры должны рассмотреть случайные выборки законченной работы для законченности и точности и держать табулирование пунктов закодированным правильно или неправильно, так, чтобы статистические тесты могли использоваться, чтобы определить, были ли стандарты точности достигнуты. Стратификация географической областью, типом собственности, или индивидуальными данными коллекционер может помочь обнаружить образцы ошибки данных. Данные, которые не в состоянии встретить стандарты контроля качества, нужно вспомнить. Точность субъективных данных должна быть оценена прежде всего соответствием с письменными спецификациями и примерами в руководстве сбора данных. Субъективные запросы суждения данных должны быть доказаны полевыми примечаниями.

3.3.3 Вход Данных, Чтобы избежать дублирования усилия, форма сбора данных должна быть в состоянии служить формуляром заявки на участие данных. Вход данных должен обычно ревизоваться, чтобы гарантировать точность. Точность входа данных должна быть как близко к 100 процентам насколько возможно, и должна быть поддержана полным набором диапазона, и последовательность редактирует. Они - ошибка или предупреждение сообщений, произведенных в ответ на недействительные или необычные пункты данных. Примеры ошибок данных включают недостающие коды данных и недействительный characters. Предупреждение сообщений должно также быть произведено, когда ценности данных превышают нормальные диапазоны (например, больше чем восемь комнат в месте жительства на 1 200 квадратных футов). Предупреждения должны появиться, поскольку данные введены. Когда выполнимо, действие на предупреждениях должно иметь место во время входа данных. Полевые устройства входа данных обеспечивают способность

отредактировать данные, поскольку это введено и также устранять ошибки транскрипции данных.

3.3.4 Поддержание данных особенностей Собственности **Данных Особенности Собственности** должно непрерывно обновляться в ответ на изменения, вызванные новым строительством, новыми пакетами, модернизацией, разрушением, и разрушением. Есть несколько способов сделать это. Самое эффективное вовлекает строительные лицензии. Идеально, строго принужденные местные постановления потребовали бы строительных лицензий для всего существенного строительства, и эксперту дадут копии пропусков. Это позволило бы эксперту идентифицировать свойства, особенности которых, вероятно, изменятся, осмотреть такие пакеты на своевременное основание (предпочтительно как близко к дате оценки насколько возможно), и обновить файлы соответственно. Воздушные фотографии также могут быть полезными в идентификации нового или ранее незафиксированного строительства и землепользования. Немного юрисдикции использовало самосообщение, в котором владельцам собственности дают данные в отчетах эксперта и попросились обеспечить дополнения или исправления. Информация, полученная из многократных источников распечатки и других имеющих отношение к третьей стороне продавцов, может использоваться, чтобы обновить отчеты собственности. Система должна быть развита для того, чтобы делать периодические полевые осмотры, чтобы идентифицировать свойства и гарантировать, что данные особенностей собственности полны и точны. Свойства должны периодически повторно посещаться, чтобы установить, что отчеты оценки являются точными и текущими. Предполагая, что самое новое строительство идентифицировано через строительные лицензии или другие продолжающиеся процедуры, физический обзор по крайней мере каждые четыре - шесть лет должен быть проведен, включая локальную проверку особенностей собственности. Переосмотр должен включать частичное переизмерение двух самых сложных сторон усовершенствований и прогулки вокруг усовершенствования, чтобы идентифицировать дополнения и удаления или независимый обзор текущих измерений с определенными требованиями внешней аудиторской фирмой или агентством оплошности. Фотографии, взятые при предыдущих физических осмотрах, могут помочь идентифицировать изменения.

3.3.5 Альтернатива Периодическому Локальный

Осмотры При условии, что начальный физический осмотр был закончен - и требования хорошо поддержанного сбора данных и программа качественного управления (см. секции 3.3.2.1 к 3.3.4) были достигнуты, юрисдикция может использовать ряд цифровых инструментов технологии отображения, чтобы добавить полевые осмотры с машинным обзором офиса. Эти инструменты отображения должны включать:

- Текущие изображения уличного представления с высокой разрешающей способностью (в решении пиксела поддьюма, которое позволяет качественному сорту и физическому состоянию быть проверенным)

- Orthophoto изображения (минимальные 6” решений пиксела в городском/пригородном и 12” решений в сельских районах, обновленных каждые 2 года в быстрых областях роста, или 6-10 лет в медленных областях роста).

- Низкий уровень наклона изображения, способные к тому, чтобы быть используемым для проверки измерения (четыре кардинальных указания, минимальные 6” решений пиксела в городском / житель пригорода и 12” решений пиксела в сельских районах, обновленных каждые 2 года в быстрых областях роста или, 6-10 лет в медленных областях роста). Эффективные комплекты инструментов утверждают данные САМА и включенные методы обнаружения изменения, которые сравнивают данные измерения здания (следы) в системе САМА к georeferenced образам или отдаленным данным ощущения из источников (таких как Оптический локатор [легкое обнаружение и расположение]) и идентифицируют потенциальные несоответствия эскиза САМА для дальнейшего исследования. Кроме того, оценщики должны посетить назначенные области на годовом исчислении, чтобы наблюдать изменения в условии соседства, тенденциях и особенностях собственности. Локальный физический обзор рекомендуется, когда существенные строительные изменения обнаружены, собственность продана, или область затронута катастрофическим повреждением. Строительные лицензии должны регулярно проверяться и затронутые свойства, у которых есть существенное изменение, должен быть осмотрен, когда работа полна. Это возложено на юрисдикции оценки и агентствах оплошности гарантировать, что изображения встречают ожидаемые качественные стандарты. Стандарты, требуемые для снабженных продавцом изображений, должны быть разъяснены в ТЕХНИЧЕСКОМ ЗАДАНИИ НА ПРОЕКТ и контракте на оказание услуг, и изображения должны быть проверены для согласия с указанными требованиями. Для общего руководства при подготовке RFPs и заключении контракта на снабженные продавцом услуги, см. Стандарт на Заключении контракта на Услуги Оценки [IAAO 2008].

3.4 Коммерческие государства **Данных** и области должны искать принудительные законы о раскрытии, чтобы гарантировать всесторонний из коммерческих картотек данных. Независимо от пригодности таких уставов должен быть поддержан файл коммерческих данных. Коммерческие данные требуются во всех заявлениях коммерческого подхода сравнения, в развитии основанных на рынке списков обесценивания в подходе стоимости, и в происхождении норм капитализации или учетных ставок. Обратитесь к IAAO (1990, глава 5) и Gloude-mans (1999, глава 2) для руководящих принципов, касающихся приобретения и обрабатывающих коммерческих данных.

3.5 Доход и данные Дохода и расхода **Данных Расхода** должны быть собраны для рентабельной собственности, поскольку эти данные требуются в заявлении подхода дохода оценить. (См. секцию 4.4). Обратитесь к IAAO (1990, глава 5) и Gloude-mans (1999, глава 2) для руководящих принципов, обращаясь к коллекции и обрабатывая данных дохода и расхода.

3.6 Стоимость и Стоимость в текущих ценах **Данных Обесценивания** и данные обесценивания, приспособленные на местный рынок, требуются для

подхода стоимости (см. секцию 4.2). Стоимость и руководства обесценивания и списки могут быть куплены от коммерческих услуг или созданы внутренние. См. Gloude-mans (1999, глава 4) для руководящих принципов по созданию руководств и списков.

4. Оценка

4.1 Модели Оценки Любая оценка, ли оценка единственной собственности или массовая оценка, используют модель, то есть, представление в словах или уравнении отношений между ценностью и переменными, представляющими факторы спроса и предложения. Массовые оценочные модели пытаются представить рынок для определенного типа собственности в указанной области. Массовые оценщики должны сначала определить модель, то есть, идентифицировать переменные (факторы спроса и предложения) что ценность влияния, например, квадратные футы живой области. Тогда, массовые оценщики должны калибровать модель, то есть, определить регуляторы или коэффициенты, которые лучше всего представляют вклад ценности выбранных переменных, например, сумма в долларах рынка на каждом квадратном футе живой области. Осторожный и обширный рыночный анализ требуется и для спецификации и для калибровки модели, которая оценивает ценности точно. Все три подхода, чтобы оценить - подход стоимости, коммерческий подход сравнения, и доход есть подходе смоделированные для массовой оценки. Географическая стратификация является соответствующей, когда ценность признаков собственности изменяется значительно среди областей. Особенно эффективно, когда типы жилья и стили относительно однородны в пределах областей. Отдельные модели могут быть развиты для областей рынка (также известный как экономические или образцовые области). Подобласти или соседство могут служить переменными в моделировании и могут также использоваться в столах ценности земли и выборе сопоставимых продаж. (См. Gloude-mans [1999, глава 3]). Меньшая юрисдикция может найти достаточным, чтобы развить единственную жилую модель. Коммерческие и рентабельные свойства должны быть стратифицированы типом собственности. Вообще, отдельные модели должны быть развиты для квартиры, склада, и розничных свойств / промышленных, и розничных свойств. Большая юрисдикция может быть в состоянии наслаиваться свойства квартиры далее типом или областью или развить многократные коммерческие модели.

4.2 Подход Стоимости подход стоимости применим к фактически всем улучшенным пакетам и, если используется должным образом, может произвести очень точные оценки. Подход стоимости более надежен для более новых структур стандартных материалов, проекта, и мастерства. Надежные данные стоимости обязательны в любом успешном заявлении подхода стоимости. Данные должны быть полными, типичными, и текущими. Текущие стоимости конструирования должны быть основаны на стоимости замены структуры с одной из равной полезности, использование текущих материалов, проекта, и построения стандартов. Затраты индивидуальных строительных компонентов и пунктов здания должны также быть включены, чтобы приспособиться для особенностей, которые отличаются от основных спецификаций. Эти затраты

должны быть включены в руководство стоимости конструирования и связанное программное обеспечение. Программное обеспечение может выполнить функцию оценки, и руководство, в дополнение к обеспечению документации, может использоваться, когда неавтоматизированные вычисления требуются. Списки стоимости конструирования могут быть развиты внутренне, основанные на систематическом исследовании местных стоимостей конструирования, полученных из фирм, специализирующихся в такой информации, или обычае, произведенном подрядчиком. Списки стоимости должны быть проверены для точности, применяя их к недавно построенным усовершенствованиям известной стоимости. Стоимости конструирования также должны быть обновлены перед каждым циклом оценки. Одна слабость в подходе стоимости имеет тенденцию происходить на оценке накопленного обесценивания. Эта оценка должна быть основана на данных нестоимости (прежде всего продажи) и может вовлечь значительную субъективность. Списки обесценивания могут быть извлечены из коммерческих данных несколькими способами. Методы для того, чтобы извлечь обесценивание могут быть найдены в IAAO (1990, глава 8) и Gloudemans (1999, глава 4). Другая ключевая трудность в использовании подхода стоимости - определение ценности земли, которая оценена независимо от продаж (часто от продаж улучшенной собственности, потому что продажи свободной земли недостаточны). Ценности земли, используемые в подходе стоимости, должны быть текущими и последовательными. Секция 4.5 обеспечивает стандарты для оценки земли в массовой оценке.

4.3 Коммерческий Подход Сравнения коммерческий подход сравнения оценивает ценность подчиненной собственности, статистически анализируя отпускные цены подобных свойств. Этот подход обычно - привилегированный подход для того, чтобы оценить ценности для жилых и других типов собственности с адекватными продажами. Заявления коммерческого подхода сравнения включают прямые модели рынка и сопоставимые коммерческие алгоритмы (См. 1999 Gloudemans, главу 3 & 4, IAAO 1990, глава 6 & 15, и 1999 IAAO, и Стандарт IAAO на Автоматизированных Моделях Оценки 2003). Сопоставимые коммерческие алгоритмы являются самыми родственными единственным оценочным заявлениям собственности коммерческого подхода сравнения. Они имеют преимущества того, чтобы быть знакомым и легко объясненным и могут дать компенсацию за менее хорошо указанные или калиброванные модели, так как модели используются только, чтобы внести изменения в отобранный comparables. Они могут быть проблематичными, если отобранные comparables хорошо не утверждены или представитель рыночной стоимости. Поскольку они предсказывают рыночную стоимость непосредственно, прямые модели рынка зависят более тяжело от осторожной образцовой спецификации и калибровки. Их преимущества включают эффективность и последовательность, так как та же самая модель непосредственно применена против всех свойств в образцовой области. Пользователи сопоставимых коммерческих алгоритмов должны знать, что на коммерческую статистику отношения окажут влияние, если продажи, используемые в исследовании отношения, будут использоваться как comparables

для себя в образцовом развитии. Этой проблемы можно избежать (1) не продажи использования как comparables для себя в моделировании или (2) затычка использования или более поздние продажи в исследованиях отношения.

4.4 Подход Дохода Вообще, для рентабельных свойств, подход дохода - привилегированный подход оценки, когда надежные данные дохода и расхода доступны, наряду с хорошо поддержанными множителями дохода, повсюду оценивает, и требуемые ставки дохода на инвестициях. Успешное заявление подхода дохода требует коллекции, обслуживания, и осторожного анализа данных дохода и расхода. Массовые оценочные заявления подхода дохода начинаются со сбора и обработки данные расхода и доход. (Эти данные должны быть выражены на соответствующей основе в единицу; такой согласно квадратному футу или в единицу квартиры). Оценщики должны тогда вычислить нормальные или "типичные" валовые доходы, ставки вакансии, чистые доходы, и нормы расхода. Эти числа могут использоваться, чтобы судить достоверность данных, о которых сообщают, для индивидуальных пакетов и оценить числа дохода и расхода для пакетов с несообщаемыми данными. Альтернативно, модели для того, чтобы оценить доход брутто или нетто и нормы расхода могут быть развиты, используя фактический доход и данные расхода от образца свойств и калибровали использующий многократный анализ регресса. Для введения в моделирование дохода, см. IAAO (1990, глава 14) и Gloudemans (1999, глава 3). Развитые числа дохода могут капитализироваться в оценки ценности многими способами. Самый прямой метод вовлекает заявление множителей валового дохода, которые выражают отношение рыночной стоимости к валовому доходу. На более очищенном уровне множители чистого дохода или их аналоги, полные нормы капитализации, могут быть развиты и применены. Эти множители и ставки должны всегда извлекаться из фактического дохода и данных отпускной цены, полученных из свойств, которые были недавно проданы. Множители дохода и полные ставки имеют тенденцию обеспечивать надежные, последовательные, и с готовностью поддержанные оценки, когда хорошие продажи и данные дохода доступны.

4.5 Оценка Земли государственные или местные законы может потребовать, чтобы ценность улучшенного пакета была разделена на компоненты усовершенствования и землю. Когда коммерческий подход сравнения или дохода используется, независимая оценка ценности земли должна быть сделана и вычтена из полной ценности собственности, чтобы получить остаточную ценность усовершенствования. Немного компьютеризированных методов оценки обеспечивает разделение полной стоимости в землю и составные части здания. Ежегодно должны быть рассмотрены ценности земли. По крайней мере, как только каждые четыре - шесть лет свойства должны быть физически осмотрены и повторно оценены. Коммерческий подход сравнения - первичный подход к оценке земли и всегда предпочитается, когда достаточные продажи доступны. В отсутствии адекватных продаж другие методы, используемые в массовой оценке, включают распределение, абстракцию, ожидаемое использование, капитализацию арендных плат за землю, и землю остаточная капитализация. (См. IAAO [1990, глава 7] и Gloudemans [1999, глава 3]).

4.6 Рассмотрения Типом Собственности уместность каждого подхода оценки меняются в зависимости от типа собственности на рассмотрении. Стол 1 оценивает относительную полноценность трех подходов в массовой оценке главных типов свойств. Стол предполагает, что нет никаких главных установленных законом барьеров к получению стоимости, продаж, и данных дохода. Снова, хотя определенные подходы имеют тенденцию приводить к лучшим результатам для данного типа собственности, использование двух или больше подходов должно произвести большую точность.

4.6.1 Односемейная Частная собственность коммерческий подход сравнения является лучшим подходом для односемейной частной собственности, включая совладения. Автоматизированные версии этого подхода очень эффективны и вообще точны для большинства этих свойств. Подход стоимости - хороший дополнительный подход и должен служить первичным подходом, когда коммерческие доступные данные неадекватны. Подход дохода является обычно несоответствующим для массовой оценки односемейных частных собственности, потому что большинство этих свойств не арендовано.

4.6.2 Многосемейная Частная собственность коммерческое сравнение и подходы дохода предпочтены в оценке многосемейной частной собственности, когда достаточные продажи и данные дохода доступны. Многократный анализ регресса и связанные методы успешно использовались в оценке этого типа собственности. Множители дохода могут также быть очень эффективными. Как с другой частной собственностью, подход стоимости полезен в обеспечении дополнительных оценок и может служить первичным подходом, когда хорошие продажи и данные дохода не доступны.

4.6.3 Торгово-промышленная Собственность, которую подход дохода - самый соответствующий метод, чтобы применить, оценивая торгово-промышленную собственность, если достаточные данные дохода доступны. Прямые коммерческие модели сравнения могут быть одинаково эффективными в большой юрисдикции с достаточными продажами. Когда достаточная поставка коммерческих данных и данных дохода не доступна, подход стоимости должен быть применен. Однако, произведенные ценности должны периодически проверяться против доступных коммерческих данных. Факторы стоимости, ценности земли, и списки обесценивания должны быть сохранены текущими через периодический обзор.

4.6.4 Непахотная земля коммерческий подход сравнения является привилегированным подходом для непахотной земли. Заявление коммерческого подхода сравнения к свободной земле вовлекает коллекцию коммерческих данных, регистрацию коммерческих данных по картам, вычислению стандартных стоимостей единицы (таким как ценность в квадратный фут, в переднюю ногу, или в пакет) областью и типом землепользования, и картами оценки мелиорации земли или машинно-генерируемыми столами, в которых показан образец ценностей. Когда свободные продажи земли не доступны или являются немногими, дополнительные точки отсчета могут быть получены, вычитая стоимость возмещения, новую меньше обесценивания усовершенствований от продажных цен улучшенных пакетов. Успех этой

техники требует надежных данных стоимости и имеет тенденцию работать лучше всего на относительно новые усовершенствования, для которых обесценивание минимально. Если ни данные продаж свободного пакета ни улучш-пакета не будут доступны, то эксперт должен будет применить методы распределения или методы оценки использования, которые обеспечивают отдельную землю и стоимость строительных работ. Иногда заявления подхода дохода могут также использоваться.

Стол 1. Разряд типичной полноценности трех подходов, чтобы оценить в массовой оценке главных типов Стоимости собственности приближается, Коммерческое сравнение приближаются к подходу Дохода

Единственная семья, жилая 2 1 3

Многосемейный жилой 3 1,2 1,2

Коммерческий 3 2 1

Индустриальный 1,2 3 1,2

Непахотная земля - 1 2

Agricultural* - 2 1

** специального назначения 1 2,3 2,3

*Ферма *Includes, ранчо, и лесные свойства.*

*** Включает установленный, правительственный, и свойства отдыха*

4.6.5 Земельная собственность, Если бы адекватные коммерческие данные доступны и земельная собственность, должна быть оценена в рыночной стоимости, коммерческий подход сравнения был бы предпочтен. Однако, почти каждое государство или область предусматривают оценку потребительской стоимости (и обычно оценка), который значительно преуменьшает рыночную стоимость для земельной собственности, таким образом коммерческий подход сравнения обычно не применим. Из-за этого ограничения обязательно получить хорошие данные дохода и использовать подход дохода для пахотной земли. Арендные платы за землю часто доступны, иногда разрешая развитие и заявление полных норм капитализации. Этот метод, конечно, также влечет за собой оценку нормальных арендных плат за землю для неарендованных пакетов. Когда сельскохозяйственные пакеты включают усовершенствования, подход стоимости или коммерческие модели сравнения, которые обеспечивают отдельную стоимость строительных работ, могут использоваться, чтобы определить их ценность.

4.6.6 Собственность Специального назначения подход стоимости имеет тенденцию быть самой соответствующей в оценке свойств специального назначения, из-за отличительной природы таких свойств и общего отсутствия адекватных продаж или данных дохода.

4.7 Частота Секции 4.2.2 Пересмотров Стандарта на Политике Налога на собственность (IAAO 2004) заявляет, что текущая рыночная стоимость подразумевает ежегодную оценку всей собственности. Ежегодная оценка не обязательно означает, однако, что каждая оценка должна быть рассмотрена или повторно вычислена индивидуально. Вместо этого отклоняющиеся факторы, основанные на критериях, таких как тип собственности, местоположение,

размер, и возраст, могут быть развиты и относиться группы свойств. Эти факторы должны быть получены из исследований отношения или других рыночных анализов. Анализ данных исследования отношения может предложить группы или страты свойств в потребности физического обзора. Вообще, отклоняющиеся факторы могут быть высоко