



ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

УДК 332.69

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-2-18-26>

Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в Российской Федерации
Тихонова К.В., Куценко А.С., Романов А.М., Бурдова Д.В.

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

В настоящее время многие специалисты при оценке тех или иных объектов недвижимости, земельных участков сталкиваются с недостатком информации и недостоверностью данных, особенно в сложных и неоднородных сегментах рынка. В связи с этим авторами статьи рассмотрены перспективы создания и внедрения в оценочную деятельность аутентичной базы данных о сделках и предложениях в различных сферах деятельности. В ходе исследования проведён анализ действующего законодательства, регулирующего деятельность оценщиков. Предложена структура и содержание аутентичной базы данных о сделках и предложениях на рынке недвижимости, выявлены преимущества и недостатки ее внедрения в оценочную деятельность.

Ключевые слова: оценочная деятельность, аутентичная база данных, повышение качества оценки, аутентичность данных, сделки и предложения на рынке, достоверность данных, проблемы оценочной деятельности, эффективность оценки, совершенствование оценочной деятельности

Для цитирования: Тихонова К.В., Куценко А.С., Романов А.М., Бурдова Д.В. Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в Российской Федерации. *Экономика и экология территориальных образований. 2023;7(2):18–26.* <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-2-18-26>

Problems and Prospects of Development of Appraisal Activity in the Russian Federation
Tikhonova K.V., Kutsenko A.S., Romanov A.M., Burdova D.V.

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

Currently, many specialists, when evaluating certain real estate objects, land plots, face a lack of information and unreliability of data, especially in complex and heterogeneous market segments. In this regard, the authors of the article consider the prospects of creating and implementing an authentic database of transactions and offers in various fields of activity in the evaluation activity. In the course of the study, an analysis of the current legislation regulating the activities of appraisers was carried out. The structure and content of an authentic database of transactions and offers in the real estate market are proposed, the advantages and disadvantages of its implementation in valuation activities are revealed.

Keywords: evaluation activity, authentic database, improvement of evaluation quality, authenticity of data, transactions and offers on the market, reliability of data, problems of evaluation activity, evaluation efficiency, improvement of evaluation activity

For citation: Tikhonova K.V., Kutsenko A.S., Romanov A.M., Burdova D.V. Problems and Prospects of Development of Appraisal Activity in the Russian Federation. *Economy and Ecology of Territorial Formations. 2023;7(2):18–26.* <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2023-7-2-18-26>

Введение. В настоящее время существует множество методов проведения оценки во всех сферах экономики, но современные рыночные условия требуют повышения её точности и надежности, особенно при принятии важных инвестиционных решений. В данной работе исследуется актуальная проблема — совершенствование оценочной деятельности на основе внедрения аутентичной базы данных о сделках и предложениях в различных сегментах рынка. Использование подобной базы и анализ данных, содержащихся в ней, может значительно повысить качество оценки и сделать ее более точной и объективной, что, в свою очередь, будет способствовать принятию эффективных решений в сфере инвестиций и управления активами.

Оценочная деятельность играет большую роль в экономике и финансовой сфере, поскольку позволяет оценить стоимость имущества, бизнеса, инвестиционных проектов и других активов. Важно отметить, что при проведении оценки активов, особенно в сложных и неоднородных сегментах рынка, могут возникать определенные трудности и неопределенности. Это может происходить по различным причинам, например, из-за изменений в законодательстве, внутренних и внешних факторов в компаниях, в экономике, рыночных трендов и т. д.

Также стоит отметить, что использование аутентичной базы данных может устранить ошибки, вызванные человеческим фактором, такими как пристрастие, эмоции, предвзятость и т. д. Анализ большого количества данных может помочь выявить скрытые тенденции и закономерности, что поспособствует обоснованию рекомендаций по совершенствованию оценочной деятельности.

Анализ действующего законодательства, регулирующего оценочную деятельность. Оценочная деятельность является сложным процессом, который подвергается постоянному правовому регулированию. Законы, нормативные акты и правила играют существенную роль в определении процедур, требований и обязанностей для оценщиков.

В апреле 2022 года Министерство экономического развития издало приказ, который установил шесть новых общих стандартов оценки взамен трех отмененных, связанных с общими аспектами оценочной деятельности. Также приказом отменены три специальных стандарта, касающихся оценки ликвидационной, инвестиционной и кадастровой стоимости. Помимо этого, внесены поправки в некоторые положения действующих стандартов [1].

При анализе нормативно-правового акта в первую очередь выделим новации, отсутствующие в предыдущих федеральных стандартах, которые представлены ниже:

1. В Федеральном стандарте оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» дается определение существенности. Согласно этому определению, существенность — это мера воздействия информации, допущений, ограничений оценки и выполненных расчетов на итог оценки. Существенность может не поддаваться количественному выражению. Для установления уровня существенности необходимо учитывать профессиональное мнение в сфере оценочной деятельности. Также в данный ФСО введены термины, связанные со степенью обязательности выполнения определенных действий оценщиком, это термины «должен», «следует», «может». «Должен» — необходимо, «следует» — желательные действия, «может» — действия, которые не являются обязательными.

2. В ФСО II «Виды стоимости», кроме рыночной, инвестиционной и других видов стоимости, введено новое понятие — «равновесная стоимость», а кадастровая и ликвидационная стоимость исключены из определений. Понятие «ликвидационная стоимость» сохраняется в

Федеральном законе «Об оценочной деятельности», но не дублируется в федеральных стандартах оценки. Однако в соответствии с федеральными стандартами оценки ликвидационная стоимость также может быть определена наряду с другими видами стоимости.

Под «равновесной стоимостью» понимается такая денежная величина, по которой объект на дату оценки можно было бы обменять между конкретными, компетентными и заинтересованными участниками. Равновесная стоимость отличается от рыночной тем, что она учитывает преимущества и недостатки, которые каждый участник получит от сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое использование объекта участниками и другие условия, связанные с обстоятельствами конкретных участников сделки. Для точного понимания, в каких конкретно случаях необходимо рассчитывать равновесную стоимость, нужен практический опыт оценщиков.

3. ФСО III «Процесс оценки» в большей степени касается работы с информацией, которая используется в рамках проведения оценки. Особое внимание уделяется анализу ее существенности и достаточности. Также оговаривается порядок действий по использованию оценщиком допущений, которые восполняют пробелы при предоставлении той или иной существенной информации. Теперь сведения о том, что объект оценивается с учетом специальных допущений, должны быть отражены в формулировке объекта оценки.

4. В ФСО IV «Задание на оценку» указано, что задание на оценку может корректироваться в ходе оценки и до момента подготовки отчета. Раньше задание закреплялось в договоре. Также появились дополнительные пункты, которые могут быть включены в задание на оценку по желанию:

- список и объем документов, которые заказчик должен предоставить;
- информация о том, кто будет пользоваться отчетом, кроме заказчика, ограничения на использование и публикацию отчета;
- формат итоговой стоимости: точная сумма или интервал;
- особые требования к форме и объему раскрытия информации.

Заказчикам потребуется достаточно высокий уровень квалификации в области оценки, чтобы правильно сформулировать задание на оценку и учесть все предпосылки определения стоимости. А в случае с государственными тендерами оценщик не всегда сможет принимать участие в этом процессе.

5. В ФСО V «Подходы и методы оценки» включены все общие понятия из отмененных стандартов и значительно повышен уровень детализации при описании подходов и методов оценки. Скорее всего, данное изменение будет положительно встречено оценочным сообществом, так как выбор подходов и методов остается на усмотрение оценщика. Стандарт не навязывает применения тех или иных методов. Единство терминов и методологии, оформленных стандартами, поможет избежать ненужных споров в трактовках тех или иных определений.

6. В ФСО VI «Отчет об оценке» изменилось само определение отчета. Из него убрали упоминание о том, что отчет является документом доказательственного значения. В новой редакции стандартов отчет об оценке представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости. Изменился и подход к изучению отчета:

- по старой редакции для того, чтобы пользователь отчета мог проверить достоверность представленных в нем данных, он должен был иметь возможность повторить расчет полностью;
- по новой редакции ФСО достаточно привести в отчете определенное количество сведений, позволяющих квалифицированному специалисту (а не просто пользователю отчета), не

участвовавшему в процессе оценки, понять логику и объем проведенного исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки;

– в отчете можно использовать как бумажный, так и электронный формат (или смешанный). Это дает возможность прикреплять все дополнительные материалы в цифровом виде. Раньше такие материалы на дисках не всегда считались частью отчета, даже если они были подписаны электронной подписью.

С 2015 года не менялись стандарты, которым должны соответствовать оценщики. Поэтому они нуждались в обновлении. Новые ФСО, по словам чиновников из Минэкономразвития, повысят качество и прозрачность оценочной деятельности.

Внедрение аутентичной базы данных о сделках и предложениях различных сегментов рынка в деятельность оценщиков. В современных условиях развития рынка и оценочной деятельности использование аутентичной базы данных о сделках и предложениях становится все более актуальной темой обсуждения в оценочных сообществах. Оценка стоимости активов, например недвижимости (как одного из наиболее популярных видов оценки), является достаточно многогранным в юридическом, математическом и экономическом плане процессом, который требует доступа к достоверной и актуальной информации [2].

Аутентичная база данных может предоставить оценщикам уникальную возможность оперировать точными данными о рыночных сделках и предложениях, что значительно повысит качество и достоверность проводимых работ в оценочной деятельности. В ней могут содержаться данные о ценах, характеристиках объектов, географическом расположении и других параметрах, которые позволяют более точно оценивать стоимость аналогичных объектов недвижимости. Такая база данных может являться надежным источником информации, основанной на фактах и реальных событиях, что существенно повысит доверие к результатам оценки.

Основная проблема, с которой сталкиваются оценщики, заключается в количестве и достоверности информации. Рынок недвижимости (как наиболее активный) характеризуется высокой динамикой, постоянными изменениями цен и спроса [3, 4]. Без своевременного доступа к актуальным данным оценщикам сложно оценить объекты недвижимости с высокой степенью точности и надежности. Внедрение аутентичной базы данных о сделках и предложениях различных сегментов рынка в деятельность оценщиков, как и любой другой инструмент, имеет ряд преимуществ и недостатков (рис. 1).

ПРЕИМУЩЕСТВА	НЕДОСТАТКИ
<p>Повышение точности оценок содержат большой объем информации, который может быть использован для анализа рынка и определения реальной стоимости объектов оценки</p>	<p>Необходимость постоянного обновления информации для того, чтобы база данных была актуальной и полезной</p>
<p>Сокращение времени на оценку позволяет быстро получать информацию об аналогичных объектах оценки и проводить сравнительный анализ, это значительно сокращает время на проведение оценки</p>	<p>Потенциально высокая стоимость создание и поддержка базы данных может быть дорогостоящими</p>
<p>Повышение надежности оценок позволяет увеличить надежность оценок и уменьшить риск ошибок, связанных с неполной или неточной информацией</p>	<p>Сложность в использовании для корректного использования необходимы специальные знания и навыки для работы с базами данных, что может быть сложно для некоторых оценщиков</p>
<p>Центролизация хранения и доступа к данным позволяет легко хранить большой объем данных и быстро получать доступ к необходимой информации</p>	

Рис. 1. Преимущества и недостатки внедрения аутентичной базы данных в оценочную деятельность

В этой связи использование аутентичной базы данных, содержащей информацию о реальных сделках и предложениях на рынке недвижимости, становится необходимостью для обеспечения качественной оценочной деятельности.

Таким образом, использование баз данных в оценочной деятельности имеет свои преимущества и недостатки. Однако при правильном использовании базы данных могут значительно повысить качество оценки и уменьшить количество ошибок.

Цели и задачи создания аутентичной базы данных о сделках и предложениях на рынке недвижимости представлены ниже:

1. Централизация данных. Одной из основных целей создания базы данных является централизация информации о сделках и предложениях на рынке недвижимости. Это позволяет собирать и хранить данные в одном месте, обеспечить удобный доступ и управление ими.

2. Объективная оценка рынка. База данных может служить инструментом для проведения объективной оценки рынка недвижимости. Собранные данные позволяют анализировать тренды, цены, характеристики объектов и другие факторы, что помогает понять текущее состояние рынка и прогнозировать его развитие.

3. Повышение качества оценки имущества. Анализ сделок и предложений на основе реальных данных позволяет получить более точную и объективную информацию о стоимости объектов недвижимости.

4. Принятие обоснованных инвестиционных решений. Использование данных о сделках и предложениях позволяет оценить потенциал объектов недвижимости, их рентабельность и риски, что помогает инвесторам и предпринимателям принимать взвешенные решения.

5. Оптимизация управления активами. Анализ данных позволяет выявлять эффективные стратегии управления недвижимостью, определять потенциал для повышения доходности и снижения рисков.

6. Повышение прозрачности рынка. Доступ к достоверной и своевременной информации позволяет участникам рынка принимать осознанные решения и снижает возможность мошенничества или недобросовестных практик.

Структура и содержание аутентичной базы данных о сделках и предложениях на рынке недвижимости. Аутентичная база данных о сделках и предложениях на рынке недвижимости может состоять из нескольких таблиц-вкладок, связанных между собой по определенным ключам [5].

Таблица 1: объекты недвижимости. В этой таблице хранится информация об отдельных объектах недвижимости, например адрес, площадь, количество комнат, тип (квартира, дом, земельный участок и т. д.), категория (элитная, бизнес-класс, эконом-класс), год постройки или реконструкции, наличие инфраструктуры (магазины, школы, транспорт), состояние (новостройка, «вторичка», требует ремонта), правоустанавливающие документы (свидетельство о собственности, договор купли-продажи и т. д.). Каждому объекту недвижимости присваивается уникальный идентификатор (ID), который будет использоваться для связи с другими таблицами.

Таблица 2: сделки. Здесь хранится информация о совершенных сделках купли-продажи объектов недвижимости — дата и цена сделки, способ оплаты (наличные, ипотека, материнский капитал), стороны сделки (продавец и покупатель), роль агента (представитель продавца, покупателя или обеих сторон), комиссия агента (в процентах или фиксированная сумма),

налоги и сборы (НДС, госпошлина и т. д.). Каждой сделке присваивается уникальный идентификатор (ID), который будет использоваться для связи с другими таблицами. Кроме того, в этой таблице указывается ID объекта недвижимости из таблицы 1, по которому можно получить подробную информацию.

Таблица 3: предложения. Содержится информация о текущих предложениях на рынке недвижимости: дата размещения предложения, его цена, способ продажи (через агентство или напрямую от собственника), контактные данные продавца или агента, наличие фото или видео объекта недвижимости, описание объекта недвижимости (особенности планировки, ремонта и т. д.), причина продажи. Каждому предложению присваивается уникальный идентификатор (ID), который будет использоваться для связи с другими таблицами. Кроме того, в этой таблице указывается ID объекта недвижимости из таблицы 1, по которому можно получить подробную информацию об объекте.

Таблица 4: правовое обеспечение в оценочной деятельности. Данная таблица будет носить информационно-ознакомительный характер. Оценщики и другие участники оценочного процесса будут иметь возможность обратиться к актуальной законодательной базе в сфере оценочной деятельности, а также смогут увидеть планируемые поправки в законодательные акты или федеральные стандарты оценки. Данный раздел будет направлен на оптимизацию рабочего процесса и правильное распределение трудовых ресурсов в оценочных компаниях.

Структура и содержание аутентичной базы данных представлены на рис. 2.



Рис. 2. Возможная структура и содержание аутентичной базы данных

Финансировать создание такой базы данных могут различные организации или институты, которые в этом заинтересованы. Потенциальные источники финансирования:

1. Государственные органы и учреждения: государство заинтересовано в создании аутентичной базы данных, поскольку она способствует прозрачности и эффективности оценочной деятельности. Финансирование может осуществляться через государственные программы или специальные гранты.

2. Профессиональные ассоциации и организации: в некоторых странах существуют профессиональные ассоциации оценщиков недвижимости, которые могут финансировать создание базы данных в рамках своих программ развития и поддержки профессиональной деятельности.

3. Финансовые учреждения: банки, страховые компании и другие финансовые учреждения могут быть заинтересованы в создании аутентичной базы данных, поскольку это поможет им принимать более точные решения при выдаче кредитов, оценке страхового риска и т. д. Они могут выделить средства на разработку и поддержку базы данных.

4. Частные компании и стартапы: коммерческие организации, занимающиеся оценкой недвижимости, могут финансировать создание базы данных с целью повышения своей конкурентоспособности и предоставления более точных и надежных услуг клиентам.

5. Инвесторы и венчурные фонды: если проект создания базы данных имеет потенциал коммерческого успеха и привлекательный бизнес-план, его можно предложить инвесторам и венчурным фондам для получения финансирования в обмен на долю в проекте.

Такая база данных дает возможность анализировать различные аспекты рынка недвижимости: спрос и предложение по типам и категориям объектов недвижимости; динамика цен и объемы сделок; роль агентов в формировании цены; влияние макроэкономических факторов на стоимость объектов недвижимости; конкурентоспособность разных районов города или региона по уровню инфраструктуры и комфортности проживания; потенциал развития рынка недвижимости в будущем, что, в свою очередь, приведет к более точным выводам о стоимости оцениваемого имущества.

Оценка эффективности внедрения аутентичной базы данных о сделках и предложениях на рынке недвижимости. Для оценки эффективности использования аутентичной базы данных о сделках и предложениях можно провести сравнительный анализ результатов оценок, полученных до и после внедрения базы данных. Для этого необходимо выбрать набор объектов, на которых проводилась оценка до внедрения базы данных, и повторить оценку этих же объектов после внедрения базы данных. При этом следует убедиться, что выбранные объекты не были внесены в базу данных после первоначальной оценки [6, 7]. Оценка эффективности использования базы данных может включать несколько этапов:

1. Определение целей использования базы данных и ее функциональности, а также критериев эффективности. Например, можно определить, что целью использования базы данных является повышение качества оценки объектов недвижимости, а критериями эффективности — увеличение точности оценки, снижение времени, затрачиваемого на оценку, уменьшение затрат на поиск и анализ информации и т. д.

2. Сбор и анализ данных до и после внедрения базы данных. Необходимо провести сравнение полученных результатов оценки до и после внедрения базы данных. В случае, если после внедрения базы данных были получены более точные и объективные результаты оценки, можно провести анализ временных затрат на получение и обработку данных до и после внедрения базы данных. Если использование базы данных сократило время на получение и обработку данных, то это свидетельствует о положительном эффекте от внедрения базы данных.

3. Анализ результатов и оценка эффективности использования базы данных. По результатам анализа данных до и после внедрения базы данных необходимо сделать выводы о

ее эффективности. Если результаты улучшились, то можно говорить об эффективности использования базы данных. Если результаты не изменились или ухудшились, то необходимо проанализировать причины и принять меры для их устранения.

4. Опрос сотрудников, занимающихся оценочной деятельностью, о качестве и удобстве использования новой базы данных. Если большинство сотрудников отзываются положительно о базе данных, это также является свидетельством ее эффективности.

Оценка эффективности использования базы данных позволяет определить ее вклад в улучшение оценочной деятельности, выявить недостатки и принять меры для их устранения.

Результаты (выводы). В заключение следует отметить, что предложения по совершенствованию оценочной деятельности, представленные в данной работе, имеют целью повышение качества и надежности оценочной практики. Внедрение аутентичной базы данных о сделках и предложениях на рынке недвижимости позволяет оценщикам получать актуальную и достоверную информацию, что способствует более точным и обоснованным оценкам. Оценка эффективности такой базы данных подтверждает ее положительное влияние на процесс оценки и решение проблемы информационного дефицита, а также способствует развитию отрасли и укреплению доверия к оценочным результатам.

Однако необходимо отметить, что реализация данных предложений требует согласованного и скоординированного подхода со стороны оценочного сообщества, правительственных органов, банков, страховых компаний и других заинтересованных сторон. Только общими усилиями можно будет достичь значимых изменений и повысить эффективность оценочной деятельности.

Разработанные предложения могут представлять собой важный вклад в развитие оценочной отрасли и послужить основой для дальнейших исследований и проведения практических реформ в данной области. Необходимо стремиться к постоянному совершенствованию оценочной деятельности с учетом изменяющихся условий рынка и потребностей заинтересованных сторон.

Список источников

1. *Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки (с изменениями на 30 ноября 2022 года)*. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200. Электронный фонд правовых и нормативно-технических документов. URL: <https://docs.cntd.ru/document/350260562> (дата обращения: 07.08.2023).

2. Куценко А.С., Тихонова К.В. Недостатки сравнительного подхода при оценке недвижимости. В: *Материалы международной научно-практической конференции «Строительство и архитектура-2022»*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2022. С. 82–87.

3. *Profitbase — цифровая экосистема для девелопера*. Официальный сайт Profitbase. URL: <https://profitbase.ru> (дата обращения: 03.06.2023).

4. *Свободный оценочный департамент*. Официальный сайт СВОД. URL: <https://srosvod.ru> (дата обращения: 03.06.2023).

5. Куценко А.С. *Принцип повышения качества отчетов при ретроспективной оценке*. В: *Материалы XV Всероссийской научно-практической конференции*. Ростов-на-Дону: ДГТУ; 2022. С. 141–144.

6. Куценко А.С. *Принципы формирования аутентичной базы данных о сделках и предложениях в различных сегментах рынка*. В: Материалы Всероссийской (национальной) научно-практической конференции «Актуальные проблемы науки и техники-2022». Ростов-на-Дону. ДГТУ; 2022. С. 184–188.

7. Консалтинговая компания Valrus. Официальный сайт компании Valrus. URL: <https://valrus.com> (дата обращения: 03.06.2023).

Об авторах:

Тихонова Ксения Владимировна, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, ktihonova@donstu.ru

Куценко Антон Сергеевич, магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), kutsenko.98@inbox.ru

Романов Артём Михайлович, магистрант кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), artyom22007@mail.ru

Бурдова Дарья Викторовна, ассистент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), arhimedetocila@yandex.ru

Authors:

Tikhonova K.V., Associate Professor, the Department of "Environmental Economics and cadastre", Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, ktihonova@donstu.ru

Kutsenko A.S., Master Degree Student, the Department of «Environmental Economics and Cadastre» Don State Technical University, (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344003, RF), kutsenko.98@inbox.ru

Romanov Artem, Master Degree Student, the Department of « Environmental Economics and Cadastre» Don State Technical University, (1, Gagarin Square, Rostov-on-Don, 344003, RF), artyom22007@mail.ru

Burdova Daria, Assistant of the Department «Environmental Economics and Cadastre» Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, 344003, RF), arhimedetocila@yandex.ru