



XIV Поволжская научно-практическая конференция

Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?

Место проведения: г. Нижний Новгород

Дата проведения: 07–09 июня 2022 г.



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

НИЖЕГОРОДСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ
СООБЩЕСТВО «РОО»

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР
МЕТОДИЧЕСКОГО И
ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ
ООО «ИНФОРМ-ОЦЕНКА»



Проводится при поддержке Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО»

7–9 июня 2022 г. состоялась **XIV Поволжская научно-практическая конференция «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?»**

Всего в конференции приняли участие более 100 человек из 24 регионов России, в том числе из Москвы, городов Коломны и Королёва Московской области, Брянска, Владивостока, Екатеринбурга, Ишима Тюменской области, Казани, Калуги, Липецка, Магадана, Нижнего Новгорода, Новосибирска, Омска, Орла, Ростова на Дону, Самары, Санкт-Петербурга, Сургута, Тамбова, Тулы, Ульяновска, Уфы, Ярославля.

Среди участников конференции — члены 11 саморегулируемых организаций оценщиков России, в том числе: Ассоциации «Русское общество оценщиков», НП «СМАО», Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», СРО «Сообщество профессионалов оценки», Союза «Федерация Специалистов Оценщиков», Национального объединения СРО оценщиков г. Санкт-Петербурга, НП «СРО Ассоциации российских магистров оценки», Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», Ассоциации СРОО «СВОД», Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», а также представители крупнейших заказчиков, кредитных организаций и государственных бюджетных учреждений.

Основные направления работы конференции:

- Оценочная деятельность после ввода новых стандартов. Что изменяется в процессе оценки?
- Методология оценки. Новые подходы и концепции массовой и индивидуальной оценки.
- Автоматизация процессов массовой и индивидуальной оценки. Оценка, обогащенная технологиями искусственного интеллекта.
- Проблемы оценочной судебной экспертизы.

Свое мнение о развитии законодательной базы, новых стандартах оценки и работе в новых условиях изложили председатель Совета Национального объединения СРО оценщиков и руководители наиболее крупных саморегулируемых организаций России. Новые подходы и концепции массовой и индивидуальной оценки представили ведущие специалисты в области методологии оценки, авторы монографий и учебников, популярных методических материалов и справочников по оценке, практикующие оценщики, заказчики и потребители оценочных услуг. Доклады охватывают широкий круг теоретических и практических вопросов, касающихся

методологии оценки недвижимости в изменяющихся условиях, автоматизации процессов массовой и индивидуальной оценки, новых подходов к анализу ликвидности и активности рынка. Среди докладчиков также молодые оценщики, которые впервые выступали на форуме подобного уровня.

Отдельно следует выделить заседания, посвященные демонстрации онлайн-сервисов, обеспечивающих процессы оценки недвижимости.

Значительное место в работе конференции было отведено дискуссиям на круглых столах, посвященных наиболее злободневным проблемам в теории и практике оценки, связанным с анализом достоверности отчетов об оценке и практикой использования справочников оценщика недвижимости.

Кроме дискуссий в программу конференции были включены мастер-класс для продвинутых оценщиков, занимающихся подготовкой отчетов при оспаривании кадастровой стоимости, с анализом результатов мониторинга судебных решений и мастер-класс по оценке права пользования земельными участками сельскохозяйственного назначения на правах сервитута.

Выделяя основные положения, представленные в докладах, многочисленных вопросах и комментариях к ним, а также активную дискуссию по актуальным проблемам оценки в условиях риска и неопределенности, **участники конференции выработали следующие рекомендации и предложения.**

1. Существующая на текущий момент законодательная база требует развития и совершенствования. Национальное объединение СРО оценщиков и саморегулируемые организации оценщиков должны принять в этом процессе самое активное участие.
2. Новые Федеральные стандарты оценки требуют переосмысления всего оценочного процесса. Поддержать инициативу Национального объединения СРО оценщиков по введению моратория на их внедрение с одновременным анализом положений как действующих, так и новых ФСО в части проблем применения на практике с целью подготовки предложений по совершенствованию федеральных стандартов оценки в целом.
3. В быстро меняющихся условиях на рынках, характеризующихся снижением стоимости многих типов недвижимости (офисы в Москве подешевели на 28 %, торговые объекты в Москве — на 31 %, и т. п.), разработать методические материалы, рекомендации, разъяснения и справочники, обеспечивающие эффективную работу оценщиков в новых условиях.
4. Считать необходимым разработку в ближайшее время документа (разъяснений или справочника) о правилах признания расхождения двух или более оценок существенным/несущественным с приведением таблицы допустимых расхождений по сегментам (подсегментам) рынка недвижимости на основе проведенных экспертных опросов с учетом результатов дискуссий на круглом столе.
5. На основе анализа судебной практики подготовить для оценщиков рекомендации, которые позволили бы существенно снизить риски отклонения отчетов оценщиков при оспаривании кадастровой стоимости. Актуализировать «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости».
6. Считать необходимым в ближайшее время разработать руководящий документ (методические рекомендации) по определению сегмента рынка объекта недвижимости.
7. Считать важнейшим направлением работ создание информационно-аналитических и справочных материалов, направленных на обеспечение точности и достоверности результатов оценки. Продолжить работы по развитию и совершенствованию методов выявления уровня неопределенности результатов оценки, измеряемого интервалами неопределенности.
8. На основе анализа региональных рынков подготовить рекомендации оценщикам по определению и применению коэффициентов капитализации, а также провести актуализацию их размеров в справочниках оценщика, в том числе для земельных участков.

Признать целесообразным дальнейшее развитие работ в области методологии оценки, касающихся новых подходов и методов в индивидуальной и массовой оценке, включая:

- работы по созданию теории ликвидности и ее применения при проведении оценки объектов недвижимости. Следует особо отметить необходимость мониторинга уровня ликвидности на рынках недвижимости в городах России;

- исследования в части создания новых методов определения корректирующих коэффициентов (итерационный метод расчета) и тестирования их с целью определения их области эффективного применения;

- развитие методов оценки стоимости цифровых активов в условиях трансформации экономики;

- развитие методологии определения уровня обесценения машин и оборудования;

- разработку методических материалов по определению размера упущенной выгоды и обеспечению других работ, примыкающих к оценочной деятельности.

9. Поддержать работы в части создания автоматизированных сервисов для сбора необходимой информации из различных источников, анализа рыночной информации на основе технологий искусственного интеллекта, анализа ликвидности рынков, проведения осмотров через веб-приложение и выполнения других операций, существенно расширяющих возможности оценщиков недвижимости.

10. Поддержать работы, направленные на создание методической базы оценочной экспертизы, в том числе по устранению противоречий в методическом обеспечении оценщиков и государственных экспертов.

11. Молодым специалистам Т.А. Ахметгалиеву, А.А. Акобяну и И.Г. Сухановой на основе материалов, представленных на конференции, подготовить статьи для публикации в журнале «Вопросы оценки».

С уважением, Л. Лейфер,

К.т.н., Генеральный директор ООО «Информ-оценка» г.
Н.Новгород