

## Актуальные вопросы оценки

Сегодня оценочный рынок переживает сложные времена: противоречивость законодательства, непрозрачность исходной информации, существенные недостатки в системе обучения оценщиков, отсутствие утвержденных стандартов, некачественная оценка и т.п. Назревшие проблемы и пути их решения обсудили участники виртуальной дискуссии, организованной журналом «Экономические стратегии» для профессиональных участников рынка оценочных услуг.

**Какое влияние окажет введение автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» на состояние рынка недвижимости в России? Как упомянутый ресурс может повлиять на состояние российского рынка оценки?**



**Архангельская Ольга Юрьевна**  
MRICS, партнер,  
руководитель группы по оказанию услуг компаниям сектора недвижимости, транспорта, инфраструктуры и государственным компаниям в СНГ  
Ernst & Young

Портал — вещь очень хорошая. Он позволит повысить прозрачность рынка и обеспечить всем участникам одинаковый уровень информации о фактических рыночных данных. Однако большим вопросом остается качество данных в этой системе: насколько они будут соответствовать реальным

В любом случае введение такой системы — еще одна попытка повысить прозрачность рынка, однако качественные изменения на рынке возможны только при системе, которая позволит отражать не формальную, а фактическую сторону рыночной деятельности.

**Не секрет, что немалая часть сделок на рынке недвижимости осуществляется с применением инструментов структурирования.**

ценам сделок. Не секрет, что немалая часть сделок на рынке недвижимости осуществляется с применением инструментов структурирования. Поэтому возможны случаи, когда формально цена сделки отразится в базе данных, но она не будет соответствовать реальной рыночной цене, что сделает базу данных абсолютно бесполезной для оценщиков.

Как я уже сказала, полезность ресурса будет напрямую зависеть от его наполнения данными, отражающими реальные цены, по которым происходят сделки. Если наполнение будет формальным, то эта информация не принесет пользы и не повлияет на рынок оценки. Если же создателям удастся отразить фактические цены сделок, то данный

ресурс может быть революционным для рынка — источника информации такого уровня на российском рынке никогда не было. Можно предположить, что источником информации для базы

данных будет являться основной документ по сделке. На практике сделка оформляется набором документов. Поэтому очень хочется надеяться, что данные будут отражать полный набор

договоренностей. Тем не менее есть большой риск, что надежды останутся только надеждами и участники рынка не будут воспринимать данный ресурс всерьез. Время покажет.



**Шаскольский Алексей Игоревич**  
MRICS, заместитель  
руководителя  
департамента оценки  
Института проблем  
предпринимательства

Конечно, дополнительная информация такого рода (тем более имеющая официальный статус) не может быть лишней, но важно понять, насколько она достоверна и может ли считаться исчерпывающей.

формация все же лучше, чем совсем никакой».

Полагаю, данным портала нельзя будет доверять безоголосно: как раз в безопасности этих дан-

**Официальные данные по сделкам у нас всегда были и пока остаются «лукавыми цифрами», и без проверки и корректировки таковыми и остаются, становясь лишь «официально лукавыми».**

Лет пятнадцать назад, когда с рыночной информацией было гораздо хуже, я заметил, что российский оценщик берет данные не «с потолка», а «с подвешного потолка». И поэтому «недостоверная, недостаточная и неадекватная ин-

ных вижу риски. Официальные данные по сделкам у нас всегда были и пока остаются «лукавыми цифрами», и без проверки и корректировки таковыми и остаются, становясь лишь «официально лукавыми».



**Чемерикин Сергей Михайлович**  
MRICS, директор  
отдела оценки  
Cushman & Wakefield

*Росреестр выпускает автоматизированную информационную*

*систему «Мониторинг рынка недвижимости». Уже очень скоро оценщики смогут пользоваться данным порталом и брать оттуда столь необходимые в их работе данные. Какое влияние, на Ваш взгляд, окажет появление данной системы на состояние рынка не-*

*тельных событий на российском рынке. В случае успешной работы системы в ближайшие годы она имеет все шансы сделать рынок недвижимости более прозрачным для его участников. А ведь именно на его непрозрачность жалуются не только российские, но и ино-*

**Вызывает сомнение, что цены сделок, отраженные в новой информационной системе, будут соответствовать рыночному уровню.**

*движимости в России? Как упомянутый ресурс может повлиять на состояние российского рынка оценки?*

Появление автоматизированной информационной системы «Мониторинг рынка недвижимости» можно назвать одним из знамена-

странные инвесторы. Поэтому можно смело говорить о том, что данная АИС послужит очередной ступенькой для дальнейшего развития российского рынка недвижимости, защиты прав на недвижимое имущество и привлечения дополнительных инвестиций в эту отрасль.

Это положительная сторона, но есть и отрицательная. Например, на данный момент у участников рынка недвижимости вызывает сомнение, что цены сделок, отраженные в новой информационной системе, будут соответствовать рыночному уровню, так как всем известно, что стороны сделки не всегда стремятся отразить в договоре купли-продажи рыночную стоимость, дабы минимизировать налогооблагаемую базу. При анализе данных могут возникать анекдотические ситуации. Участникам рынка недвижимости непонятно, как Росреестр планирует решить эту проблему.

Что касается влияния АИС «Мониторинг рынка недвижимости» на рынок российской оценки, то здесь стоит отметить два момента.

Первый — оценщикам придется больше внимания обращать на логическую обоснованность своего суждения о стоимости той или иной недвижимости. Например, пользователь отчета может посмотреть фактические сделки с анализируемой и (или) сопоставимой недвижимостью, сравнить их со стоимостью из отчета оценщика и в случае наличия существенного расхождения по-

просить дать этому объяснение. Если оценщик не сможет обосновать свою точку зрения, то это грозит потерей клиента и ухудшением репутации.

Второй момент. Для обоснования суждений о стоимости недвижимости российским оценщикам в отличие от их зарубежных коллег недостает достоверной информации о реальных сделках. Теперь они смогут использовать в расчетах фактические (исторические) данные. А это в свою очередь позволит повысить качество и достоверность оценочных заключений.



**Тонконогов Андрей Владимирович**  
MRICS, менеджер отдела сопровождения сделок: оценка и стратегия PwC

Безусловно, скоро появится достаточно интересный и полезный

инструмент для проведения детального статистического анализа рынка недвижимости России. Система МРН будет особенно полезна для анализа и понимания ценовой ситуации в регионах и областях, где рынок недвижимости не так активен, то есть там, где достаточно трудно подобрать выборку объектов-аналогов и быстро сориентироваться в ценовой ситу-

Оценщики будут использовать МРН в качестве базы для выведения рыночных стоимостных корректировок при расчете объектов по индивидуальным аналогам вместо ранее использовавшейся практики вносить достаточно субъективные экспертные поправки, которые зачастую могут существенно исказить реальную рыночную стоимость объекта.

### **Появление МРН на рынке — это еще один шаг к западной модели развития имущественных отношений, где аналогичные базы уже существуют.**

ции. Офферы о продаже объектов в регионах публикуются практически только в печатных СМИ или доступны лишь местным агентствам недвижимости.

Появление МРН на рынке — это еще один шаг к западной модели развития имущественных отношений, где аналогичные базы уже существуют.



**Сейчас обсуждаются изменения в проекте Порядка проведения единого квалификационного экзамена. Не ставит ли это под сомнение эффективность системы профессиональной подготовки оценщиков?**



**Шаскольский  
Алексей Игоревич**  
MRICS,  
заместитель  
руководителя  
департамента  
оценки Института  
проблем  
предпринимательства

Не являюсь сторонником идеи единого квалификационного экзамена. Российское оценочное сообщество продолжает изобретать велосипед и фирменно вязать веники, хотя, как мне кажется, нужно повернуться к подобным амбициям задом, а к мировому опыту — передом. Состоя в двух зарубежных оценочных обществах (британском RICS и американском Appraisal Institute), вижу, как в последние годы усилилось их движение к единству, унификации оценочных стандартов, ибо интернационализируются экономика и финансы, бизнесу нужно оценочное суждение, имеющее универсальное значение, понятное на всех континентах. То же, что происходит у нас, напоминает мне ритуальные пляски туземцев у костра — при этом проторенные пути развития, мировой опыт воспринимаются как какая-то неважная экзотика.



**Копылов  
Александр Вовович**  
MRICS, старший менеджер,  
руководитель группы по  
оказанию услуг по оценке  
недвижимости Ernst & Young

Проект Порядка проведения единого квалификационного экзамена для оценщиков изначально появился из-за несоответствия качества предлагаемых на рынке услуг по оценке недвижимости требованиям заказчиков. Сегодня рынок переполнен предложениями услуг оценочных компаний и индивидуальных оценщиков, однако наличие качественного профессионального образования до сих пор остается ограниченным. Целью предлагаемой реформы является улучшение качества предложения, а не подтверждение эффективности системы профессиональной подготовки оценщиков. Однако проект, безусловно, является признанием проблемы недостаточности существующего профессионального оценочного образования. ■

ПЭС 12094/13.06.2012