

## Итоги XXII Международной конференции РОО и VII Поволжской научно-практической конференции

**Л.А. Лейфер**

научный руководитель Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, член президиума Экспертного совета Российского общества оценщиков, кандидат технических наук (г. Нижний Новгород)

Лев Абрамович Лейфер, lev\_leifer@mail.ru

5–7 июня 2014 года в Нижнем Новгороде состоялись XXII Международная конференция Российского общества оценщиков и VII Поволжская научно-практическая конференция «Математические методы и модели оценки имущества. Особенности методов массовой и индивидуальной оценки земельных участков и недвижимости для определения и оспаривания кадастровой стоимости»\*. На мероприятии обсуждались наиболее актуальные для практикующих оценщиков проблемы, связанные с разработкой методов и новых технологий, которые могут быть успешно применены оценщиками в процессе выполнения работ по определению кадастровой стоимости недвижимости и земли, а также рыночной стоимости в случае необходимости оспаривания ранее установленной кадастровой стоимости.

В работе Конференции приняли участие известные специалисты, авторы книг

и многочисленных публикаций по методологии индивидуальной и массовой оценки земель. Активное участие в работе форума приняли специалисты из Индии.

Открывая Конференцию, президент общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» *Табаква С.А.* (г. Москва) отметила, что проводимые в Нижнем Новгороде ежегодные конференции стали наиболее значимой площадкой, на которой обсуждаются вопросы методологии оценочной деятельности, ее информационное и методическое обеспечение.

Общие вопросы оценки были предметом первого заседания.

Проблемам кадастровой оценки в Российской Федерации и путям их решения был посвящен доклад заместителя генерального директора государственного унитарного предприятия «Городское управление

\* Конференция проходила в традиционном месте – в загородном бизнес-центре «Волга», уютно расположенном в сосновом бору на берегу реки Волги, в 14 километрах от города Нижнего Новгорода. Организаторы Конференции постарались создать ее участникам комфортные условия и для работы, и для прекрасного отдыха:

- удобные конференц-залы с современным техническим обеспечением;
- закрытые и открытые площадки для отдыха и замечательный пляж;
- новый оздоровительный центр с плавательным бассейном;
- увлекательная экскурсия по Нижнему Новгороду;
- веселый «КИВОК» (Клуб интеллектуальных и веселых оценщиков и консультантов), в котором приняли участие три команды: сборная оценщиков России, сборная Дисциплинарного комитета РОО и сборная оценщиков Нижнего Новгорода;
- праздничный ужин и удивительное выступление на нем молодых музыкантов-скрипачек, творческие выступления оценщиков – участников Конференции.

По традиции во второй день проведения мероприятия был устроен ужин на берегу Волги, в большом шатре, где участники Конференции имели возможность пообщаться в неформальной обстановке, спеть любимые песни под гитару. Все это и, конечно, сама атмосфера, созданная организаторами форума, надолго запомнится всем его участникам.

инвентаризации и оценки недвижимости», профессора, доктора экономических наук *Грибовского С.В.* (г. Санкт-Петербург), в котором были проанализированы причин низкого качества кадастровой оценки и предложены конкретные мероприятия, которые могли бы способствовать решению этой проблемы в масштабах всей страны.

Большой интерес слушатели проявили к выступлению генерального директора аналитического агентства RWAY, главного редактора бюллетеня рынка недвижимости России RWAY *Крапина А.В.* (г. Москва), посвященному истории российского земельного рынка, анализу его особенностей и перспективам развития.

Подробный анализ итогов работы Комиссии по рассмотрению споров о результатах определения стоимости недвижимости в Москве был представлен в докладе президента ЗАО «Международный центр оценки» *Артеменкова И.Л.* (г. Москва). Игорь Львович озвучил данные о снижении кадастровой стоимости земельных участков в отчетах об определении рыночной стоимости, которое в среднем (по всем рассмотренным заявлениям) составляет примерно 47,7 процента. Докладчик акцентировал внимание на роли экспертного заключения в процедуре оспаривания кадастровой стоимости.

Тема оспаривания кадастровой стоимости была продолжена в выступлении генерального директора ООО «Институт независимой оценки и аудита» *Гурьянова А.В.* (г. Самара), в котором были прокомментированы результаты оспаривания кадастровой стоимости в Самарской области, приведены статистические данные, показывающие процент снижения кадастровой стоимости по результатам индивидуальной оценки (76%), и проанализированы причины, по которым многие отчеты оценщиков не были приняты комиссией по оспариванию.

Заместитель начальника Главного управления Банка России по Нижегородской области *Пронин К.В.* говорил о недостатках, характерных для многих отчетов, выполня-

емых оценщиками в интересах кредитных организаций. Им были сформулированы основные требования к отчетам об оценке, используемым участниками финансовых рынков.

Второе заседание было посвящено вопросам справочно-информационного обеспечения работ по оценке земель и недвижимости.

Президент ООО «Ко-Инвест», кандидат экономических наук *Табакова С.А.* (г. Москва) изложила новую концепцию формирования справочных материалов и обеспечения ими оценщиков. В основу предложенного подхода положена современная техника распространения материалов в электронном виде. В случае реализации проекта пользователь получит возможность рассчитать стоимость объекта оценки замещения в зависимости от даты, региона, поправочных коэффициентов, величины износа и приложить печатную версию расчета к отчету об оценке.

Тема выступления автора настоящего материала также касалась вопросов информационно-справочного обеспечения работ по оценке недвижимости. Были озвучены новые идеи, возникшие в результате анализа практики использования справочников оценщика недвижимости, которые получили широкое распространение среди практикующих оценщиков России. Эти идеи были учтены при разработке третьего тома Справочника, предназначенного для обеспечения оценщиков необходимой справочной информацией в ходе работ по оценке земель.

Два доклада генерального директора ЗАО «РОСЭКО», кандидата технических наук *Неймана Е.И.* (г. Москва) развивали тему использования «облачных» технологий в индивидуальной и массовой оценке недвижимости. В первом докладе, который он представил совместно с координатором проекта НАССА-КСЦ ЗАО «РОСЭКО» *Смоляком А.С.* (г. Москва), был сформулирован предложенный авторами новый подход к анализу рынка с использованием когни-

тивного (познавательного) потенциала экспертного сообщества и изложены первые результаты его реализации. Во втором докладе были представлены первые результаты ценового зонирования, полученные в рамках проекта «Облако оценки недвижимости».

Директор ООО «ОМЭКС» *Репин М.А.* (г. Омск) поделился с участниками Конференции опытом работы оценщиков города Омска по исследованию регионального рынка и предложил систему типизации объектов недвижимости.

Третье заседание было посвящено методологическим вопросам оценки земель и недвижимости.

Заседание открылось докладом президента Ассоциации практикующих оценщиков Индии (Practicing Valuers Association of India) *Jagdish Gadkari*, посвященным проблемам учета неопределенности оценки при интерпретации ее результатов. Коллега из Индии изложил наиболее важные положения недавно принятого технического документа по раскрытию неопределенности и рассказал о способах снижения рисков, связанных с наличием неопределенности в оценочной практике своей страны. Значительное место в докладе заняло изложение примера из оценочной практики, показывающего влияние локального расположения объекта недвижимости на его стоимость.

Обобщенная теория метода дисконтирования денежных потоков была представлена *С.В. Грибовским*. Автор предложил при использовании метода дисконтирования денежных потоков возврат первоначальных инвестиций моделировать за счет двух источников: продажи имущества и периодических доходов, которые генерирует источник актив в процессе экономической жизни. Предложенная им модель DCF позволяет учесть в явном виде эффекты, связанные с возмещением капитала.

Автор настоящего материала предложил новые методы оценки в рамках сравнительного подхода, основанные на общих идеях теории статистического вывода, которые

позволяют оценивать объекты в условиях недостатка рыночной информации об объектах-аналогах. По мнению автора, эти методы найдут применение при оценке земель и недвижимости на дату в прошлом, что сегодня очень актуально, поскольку при оспаривании кадастровой стоимости зачастую возникают проблемы.

Генеральный директор ООО «Оценочная фирма «БОСИ» *Баринов Н.П.* (г. Санкт-Петербург) коснулся чрезвычайно важной темы правомерности использования метода парных продаж для определения корректирующих коэффициентов и сделал очень важный для практикующих оценщиков вывод о том, что определение таких коэффициентов на основе одной пары цен может привести к дополнительным существенным ошибкам в конечном результате.

Подробный анализ различных моделей расчета прибыли предпринимателя был изложен в докладе генерального директора ООО «АНФ-ОЦЕНКА», кандидата технических наук *Фоменко А.Н.* (Московская область). Применение этих моделей позволяет рассчитать прибыль предпринимателя индивидуально в каждой ситуации.

Выступление профессора МГТУ «СТАНКИН», доктора экономических наук *Ковалева А.П.* (г. Москва) было посвящено проблеме учета совокупного износа при оценке имущества. Автор привел доказательства того, что для формирования совокупного износа следует использовать мультипликативную модель, что полезно учитывать практикующим оценщикам.

Председатель Хайдерабадского отделения Института оценщиков Индии, *В.Е., LLB., PGDMA, PGDAR, С.Е., FIV., FICA Narasipuram Rao* рассмотрел проблемы оценки справедливой стоимости активов в своей стране, а также вопросы использования корректировок в процедуре оценки. Значительное место в его докладе было отведено теме применения статистических методов при оценке.

Очень полезным для оценщиков-практиков стал проведенный *Н.П. Барино-*

вым мастер-класс «Практика построения моделей множественной регрессии в задачах индивидуальной оценки недвижимости». Основное внимание было уделено следующим вопросам:

- особенности регрессионных моделей в задачах индивидуальной оценки (временной срез рынка, модель локального рынка, малые генеральные совокупности при больших долях отбора);
- выявление и учет нелинейных зависимостей стоимости недвижимости от основных влияющих факторов с помощью оптимизационных процедур типа «поиск решения»;
- комплекс показателей качества модели, обеспечивающих ее адекватность решаемой оценочной задаче.

В рамках Конференции состоялся круглый стол, на котором обсуждались наиболее важные для оценочного сообщества проблемы, в том числе требования к отчетам об оценке недвижимости в части внесения в итоговый раздел отчета информации о возможных диапазонах определенной в нем рыночной стоимости.

Заключительная часть форума была посвящена обсуждению наиболее интересных тем, затронутых в докладах. Значительное место было отведено обсуждению проекта федерального стандарта оценки № 7 «Требования к оценке недвижимости» (ФСО № 7) и вопросам включения в отчеты ин-

формации о неопределенности результатов.

В процессе обсуждения участниками Конференции были высказаны предложения и рекомендации. Укажем наиболее значимые из них.

1. *Рекомендовать СРОО принять Методические рекомендации по раскрытию неопределенности в отчетах об оценке на базе документа, разработанного в РОО. Начать работу по созданию единых методических рекомендаций.*

2. *Обратиться к общественным организациям профессиональных участников рынка недвижимости с предложением о создании региональных межотраслевых советов экспертов рынка недвижимости (с учетом опыта городов Омска, Казани, Перми и других).*

3. *Обратиться в Минэкономразвития России и Росреестр с вопросом о необходимости разработки и утверждения системы типизации ОКС по аналогии с ВРИ земельных участков.*

4. *Рекомендовать СРОО проведение активной PR-компания, в том числе среди заказчиков и государственных органов, показывающей важность раскрытия неопределенности результатов оценки во всех отчетах об оценке недвижимости.*

5. *Обратиться в рабочую группу по разработке ФСО № 7 с предложением включить в стандарт требование о включении требований о раскрытии неопределенности в отчеты по оценке недвижимости.*