

П.Э. Мезенцева

Бакалавр,

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования «Уральский государственный экономический
университет» (УрГЭУ), г. Екатеринбург

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РФ

Аннотация

В статье рассматриваются нововведения в оценочной деятельности, вступившие в силу в конце 2022 года, и их влияние на рынок оценки недвижимости в России в 2023 году. Основное внимание уделяется изменениям в подходах к оценке, новым предпосылкам и последствиям, вызванным обновлением стандартов. Автор подчеркивает, что теперь оценка объектов производится не только с акцентом на их наиболее эффективное использование, но и с учетом текущего состояния, что имеет значительное влияние на рыночные практики.

Ключевые проблемы, обозначенные в статье, связаны с сокращением числа внеплановых проверок и уменьшением активности государственных органов, что, в свою очередь, указывает на изменения в их подходе к контролю в оценочной сфере. Однако сохраняются вызовы, связанные с недостатком квалифицированных кадров, поскольку многие опытные оценщики ищут возможности в других профессиях или переходят работать в банки и госструктуры. Это усугубляется необходимостью «выращивать» новые кадры в условиях ухода иностранных организаций и неопределенности на рынке. Автор также отмечает возникновение недобросовестной конкуренции и демпинга в оценочной деятельности. В результате появления нового рынка оценочных услуг, направленного на

удовлетворение потребностей правительственных комиссий, наблюдается резкое сокращение числа поставщиков услуг, что ведет к временному распределению заказов между аккредитованными компаниями. Однако отсутствие единых стандартов и информации о минимальных тарифах ставит оценочные организации в неравные условия.

В заключение, статья подчеркивает отсутствие прозрачности в ценообразовании на оценочные услуги, что затрудняет контроль за качеством и стоимостью услуг. Значимость этих аспектов указывает на необходимость дальнейших реформ и разработки четких стандартов, способствующих развитию и упорядочению рынка оценочных услуг в России.

Ключевые слова: Планирование, социально-экономические показатели, недвижимость, развитие.

FUNCTIONAL ZONING OF THE TERRITORY OF A MUNICIPALITY

P.E.Mezentseva

Federal state budgetary educational institution of higher education "Ural state university of economics" (USUE), Yekaterinburg

Annotation

The article examines the innovations in valuation activities that came into force at the end of 2022, and their impact on the real estate valuation market in Russia in 2023. The main focus is on changes in assessment approaches, new prerequisites and consequences caused by the updating of standards. The author emphasizes that now the evaluation of facilities is carried out not only with an emphasis on their most effective use, but also taking into account the current state, which has a significant impact on market practices.

The key problems identified in the article are related to a reduction in the number of unscheduled inspections and a decrease in the activity of government

agencies, which, in turn, indicates changes in their approach to control in the evaluation field. However, challenges remain related to the lack of qualified personnel, as many experienced appraisers are looking for opportunities in other professions or moving to work in banks and government agencies. This is compounded by the need to "grow" new staff in the face of the departure of foreign organizations and uncertainty in the market. The author also notes the emergence of unfair competition and dumping in valuation activities. As a result of the emergence of a new market for assessment services aimed at meeting the needs of government commissions, there has been a sharp reduction in the number of service providers, leading to a temporary distribution of orders between accredited companies. However, the lack of uniform standards and information on minimum tariffs puts appraisal organizations in unequal conditions.

In conclusion, the article highlights the lack of transparency in pricing evaluation services, which makes it difficult to control the quality and cost of services. The importance of these aspects indicates the need for further reforms and the development of clear standards that contribute to the development and streamlining of the valuation services market in Russia.

Keywords: Planning, socio-economic indicators, real estate, development.

В конце 2022 года вступили в силу новые стандарты оценочной деятельности, которые внесли существенные изменения в работу оценщиков. Так, например, цель оценки стала более конкретная и узконаправленная, добавились предпосылки стоимости, которые определяют характер сделки, её наличие, участников и предполагаемое использование объекта оценки. Теперь стало возможным оценивать объекты в их текущем использовании, а не в наиболее эффективном. При этом многие проблемы на рынке оценки недвижимости остались.

Для начала необходимо рассмотреть проблему, связанную проверками

и оспаривания стоимости по отчётам об оценке стоимости объектов недвижимости.

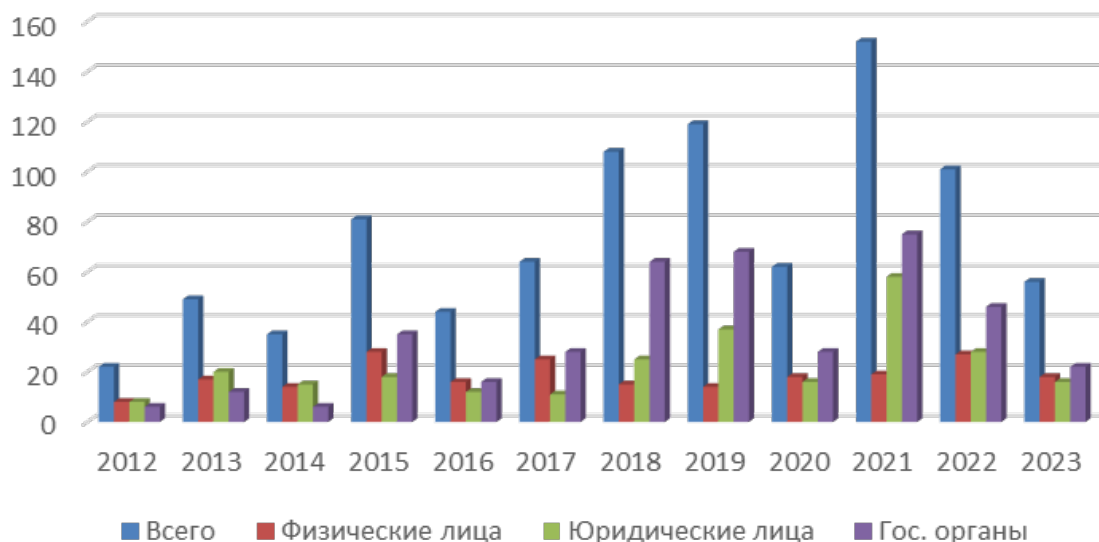


Рисунок 18 – Количество проверок отчетов по заявителям по СРО [30]

По сравнению с годами ранее в 2023 году наблюдается уменьшение внеплановых проверок за счет снижения инициативных и «немотивированных». «Активность» государственных органов по сравнению с 2022 годом в 2023 году уменьшилась. В основном обращения были от Департамента имущества, Фонда дольщиков, физическим лицам по разделу имущества, по аварийному жилью.

Вторая проблема, которая наметилась в оценочной деятельности, это проблема с кадрами и специалистами в данной области. Эксперты, отмечают, что, всё больше опытных оценщиков покидают профессию, просто теряя к ней интерес в пользу других сфер либо переходя работать в банки или в госкорпорации, или в государственные экспертные учреждения [35]. Приходится выращивать квалифицированные кадры с нуля, а текущие изменения (уход иностранных организаций и переоценка активов), не дает возможности работать с молодыми и неопытными оценщиками.

Следующей проблемой развития оценочной деятельности является недобросовестная конкуренция, на фоне необходимости оценки для правительственной комиссии, возник целый новый рынок оценочных услуг.

В основном это оценка крупного многомиллиардного бизнеса.

На фоне постоянного сокращения рынка оценки участники восприняли это позитивно, заказы распределялись на разные оценочные компании, пока не появились ограничения в виде списка аккредитованных организаций и СРО-оценщиков. Эти списки являются рекомендательными, но тем не менее их обязательность негласно транслируется всеми членами подкомиссии.

Данный вид услуг в 2023 году для оценочных организаций, прошедших аккредитацию при указанной Правительственной комиссии, стал одним из основных, достигая в 30-40 процентов от общего объёма заказов на оценку [35].

Следующей проблемой в развитии в оценочной деятельности в сфере недвижимости является демпинг.

Понятие демпинга подразумевает под собой продажу товаров или услуг по искусственно заниженным ценам. Демпинговые цены применяются с различными целями: вход в новый рынок и укреплении на нем, ценовая война с конкурентами для занятия большей части рынка. Демпинг могут осуществлять как частными компаниями, так и государством в расчете на получение большей прибыли в будущем.

На протяжении 2010–2020 годов деятельностью по определению минимально возможной стоимости услуг, предоставляемых оценочными организациями, занимался Национальный совет по оценочной деятельности (НСОД). Информация о том, какие минимальные тарифы устанавливались по различным оценочным услугам, публиковалась на официальном Интернет-сайте НСОД. Впрочем, в 2019 году в НСОД произошли серьезные организационные трансформации: организация стала называться «Союзом СРО оценщиков», что совпало с избранием на пост ее исполнительного директора иного человека [37].

Из всего сказанного выше следует, что сегодня не имеется ни одного источника, находящегося в открытом доступе и публикующего информацию

о том, как должны оцениваться различные услуги в оценочной сфере. Соответственно, оценочным организациям предоставляется полная свобода действий в плане определения цены, взимаемой за предоставляемые ими услуги.

Таким образом, было принято решение о придании данным ценам статуса рекомендуемых.

В таблице 7 представлена информация о стоимости оценочных услуг по разным объектам недвижимости в четырех самых крупных городах Российской Федерации.

Таблица 7 – Информация о стоимости оценочных услуг по разным объектам недвижимости в трех крупных городах Российской Федерации, тыс. руб [35]

Москва		Казань		Екатеринбург	
Оценочная организация	Цена	Оценочная организация	Цена	Оценочная организация	Цена
«Первая Московская Оценочная»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания;	5,7–5,9 8,7–20 9,5–29 15–42	«БАРС-консалтинг»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания	2–3,1 8,2-9 5,4-7 11– 34	«Консалтинг групп оценка»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания;	2,7–3,2 6–7,7 4,1–6,2 11–19
«МатраГрупп»: -квартира -дом/коттедж -зем. участок -здания	5–7 11–21 10–32 20–43	«Казань-эксперт»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания	2,1–4,2 6,9–12 6,1–7,6 11–29	«Априори»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания;	3,1–3,3 6,1–8,2 7 12–21
«Городская Оценочная Компания» : -квартира -дом/коттедж -зем. участок -здания	7–9,5 10–23 11–35 13–25	«Респект.Оценка. Экспертиза»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания	3–3,5 9 5 15	«Энсо Оценка»: -квартира; -дом/коттедж; -зем. участок -здания;	3 8–14 8 9–15

Информация, представленная в таблице 7, свидетельствует о том, что в таких городах, как Екатеринбург и Казань, оценочные организации взимают приблизительно одинаковую оплату своих услуг. Принципиально иной является ситуация в Москве: здесь за одну и ту же услугу потребуется выложить почти в два раза больше, чем если бы она заказывалась в других

городах. Отметим, что этот факт имеет под собой прочное обоснование: средняя стоимость одного квадратного метра недвижимости, располагающейся в Москве, отличается от показателей в г. Екатеринбурге примерно в два раза [35].

Впрочем, установление цен, взимаемых за свои услуги оценочными организациями, могло и не соответствовать рекомендательным нормативам НСОД. Фактически большинство организаций при определении собственной ценовой политики отталкивались не от рекомендаций НСОД, а от цен, взимаемых конкурирующими предприятиями.

Общее количество отчётов растёт в среднем на 9% в год вследствие чего средняя стоимость отчёта падает. Фактически это означает, что рынок оценочных услуг находится в стагнации.

Данная статистика говорит о том, что объем работ растет быстрее, чем оплата услуг оценщиков. Демпинг стоимости оценочных услуг присутствует в оценочной деятельности не первый год, так на основании статистики за 2018 год, количество отчетов увеличилось на 10%, тогда как рост выручки составит 2,4%. Таким образом, можно сделать вывод, что проблема демпинга стоимости оценочных услуг преследует оценочную деятельность не первый год [30].

Отсутствие четких критериев качества оценочных услуг, позволяет позиционировать услуги низкого качества наравне с другими. В тоже время, на рынке отсутствует спрос на качественные услуги, в совокупности с коррупцией и теневыми схемами.

Таким образом, отсутствие четких критериев качества оценочных услуг и порождает единственный вариант конкуренции для представителей оценочной деятельности, а именно ценовой метод. Вторая, и не менее значимая причина, это фактическое отсутствие конкуренции на других уровнях, из этого и вытекают такие последствия [30].

Часто в крупных оценочных организациях, помимо самоконтроля

существует и отдельный штат высококвалифицированных сотрудников, которые как правило не участвуют в работах относящихся к непосредственной оценке, но осуществляют контроль выпускаемых отчетов. Помимо этого, многие компании ведут системный мониторинг оцениваемых рынков, отслеживают их тренды, особенности, также присутствует потребность в постоянной актуализации анализов рынка, поправочных коэффициентов, которые в первую очередь влияют на результат оценки.

Данные затраты весьма трудоемки, часто требуют финансовых и трудовых вложений, ведь чаще всего такая информация является платной.

Таким образом, для того, чтобы оценочные услуги были выполнены на высшем уровне, не считая затрат связанных непосредственно с процессом оценки, необходимы и дополнительные затраты на обеспечение достоверности полученного результата. Все эти затраты неминуемо повышают себестоимость отчета об оценке и цена услуг должна складываться опираясь на все вышесказанное.

Снижение себестоимости отчета об оценке очень важный вызов для руководства и менеджмента оценочной компании. Один из способов добиться снижения себестоимости – это четкое распределение работ между оценщиками и помощниками оценщиков, по типам оценки и т.д.

Еще один способ – это внедрение системы автоматизации в процесс подготовки типовых отчетов. Данный способ хорошо показывает себя в оценке квартир, существуют электронные системы автоматизации процесса, с помощью которой можно сэкономить время и минимизировать ошибки. Такой способ пользуется большой популярностью, согласно информации группы организаций «SRG», которая является создателем системы «Банк-оценщик», заявляет что за время существования данного сервиса автоматизированной подготовки отчетов, было подготовлено 760 000 отчетов по оценке жилой недвижимости, 26 500 отчетов по оценке коммерческой недвижимости и 14 000 отчетов по оценке автотранспорта [39]. Данные

значения говорят о том, что оценщики заинтересованы во внедрении современных методов по снижению трудозатрат и соответственно себестоимости отчета об оценке.

Третий способ представляет собой взаимное использование кейсов методологических разработок различных оценщиков и оценочных сообществ, создание эффективной базы знаний по различным видам оценки. Такой метод положительно сказывается на оценочном сообществе, он формирует единое методологическое и информационное обеспечение исполнителей отчетов об оценке, повышает уровень корпоративной культуры.

Однако, отсутствие четких критериев качества отчета, позволяет недобросовестным оценочным организациям, снижать качество отчета. Данное обстоятельство четко прослеживается на рынке государственных закупок оценочных услуг. Так, например, по информации с сайта государственных закупок, участник торгов снижает предложенную цену контракта на 84,16% и с данным предложением о цене контракта выигрывает его [40].

Как было описаны выше, качественная подготовка отчета требует серьезных трудозатрат и финансовых вложений. Помимо того, необходимо вследствие того большего снижения, оценщик, вынужден отказаться от анализа индивидуальных особенностей объекта оценки, от неформального анализа наиболее эффективного использования, что непременно ведет к снижению качества отчета. Таким образом, отчет будет отражать общие свойства объекта- оценки, без его индивидуальных особенностей.

Другой возможный вариант - это отчет составленный в максимально короткие сроки, не проверяющийся на соответствие законодательству и скорее всего не просматривающийся. Таким образом, такое неадекватное снижение стоимости оценочных работ неизбежно ведет к падению качества отчета и ставит под вопрос достоверность полученного результата.

Данные обстоятельства неизбежно ведут к разделению оценочного сообщества. С одной стороны, качество и оценщики, которые готовят качественные и достоверные отчёты об оценке стоимости объектов недвижимости. А с другой стороны, недобросовестные оценщики, которые отталкиваются только от стоимости работы и часть которых выполняет «заказные» отчёты.

Таблица 8 – Выборка предложений по цене контрактов участников торгов [38]

Лот	Исходная цена, руб	Предложение, руб	Снижение, %
1	485 000	80 025	83,5
2	500 000	95 000	81
3	4 330 100	909 300	79
4	270 000	40 500	85
5	410 667	45 173	89

Как видно и таблицы 8, среди участников таких закупок сложилась своя конкурентная среда, в который каждый участник старается выиграть конкурс, переходя все разумные границы по стоимости контракта.

От такого положения дел на рынке государственных закупок на первый взгляд выигрывают муниципальные и федеральные власти, ведь снижение стоимости контракта ведет к снижению расходов из государственного бюджета. Данную экономию возможно рассчитать, средняя стоимость оценки не превышает более 1% от стоимости недвижимости. Получается, что даже если снижать стоимость оценочных работ в пару раз, то экономия составит не более 1% от потенциальной стоимости продажи данной недвижимости.

Исполнение оценочных услуг в условиях жесткого демпинга вынуждает исполнителей сокращать время на подготовку отчета, работать в ускоренном темпе, при этом оставаясь с низким уровнем оплаты работ. Такая работа неизбежно повышает шанс допущения грубой ошибки за что впоследствии можно понести ответственность. Стоит отметить, что

выполнение работ по бросовым ценам и в форсированном режиме не является оправданием для снятия ответственности с исполнителя.

С внедрением нового для оценщиков квалификационного экзамена, возникли новые проблемы на рынке оценочных услуг. Особенно сильно от нововведения пострадали региональные оценщики, то есть тем самым усугубились проблемы слабого регионального развития оценочной деятельности.

Первая проблема: экзамен проводится только очно, для сдачи сначала необходимо было приехать в Москву, чуть позже были созданы редкие выездные комиссии по приему квалификационного экзамена. Сейчас формируют система выдача электронных аттестатов по сдаче экзамена, но проблему это не решает. Органы власти в своих выступлениях отмечают, что понимают данную проблему и будут формировать механизмы для решения проблемы.

Вторая проблема: психологическая, не все оценщики могут справиться с волнением, особенно находясь в незнакомой обстановке. Есть примеры, допуска банальных ошибок и незначительных ошибок.

Третья проблема: стоимость сдачи экзамена. Любое направление при сдаче экзамена стоит 5900 руб., пересдача 2900 руб. Если оценщик сдаёт экзамен по всем направлениям стоимость составит 17 700 руб. Кроме того оценщик несёт множество косвенных расходов на сдачу экзамена в процессе подготовки и непосредственной сдачи.

Проблема усугубляется тем, что отсутствует региональная дифференциация, так как уровень заработных плат региональных оценщиков несопоставимы со оценщиками столицы.

Четвертая проблема: отсутствие открытой базы вопросов, что создаёт поле для недобросовестной конкуренции и отсутствие какой-либо подготовки оценщика. Так, оценочным сообществом был подан иск в Верховный суд Российской Федерации с целью признания недействительным

Приказа № 257 от 29.05.2017 г., мотивируя это противоречиями действующему законодательству, процессуальным нормам и наличию очевидных коррупционных аспектов. Режим «закрытости» вопросов и задач отсутствует у таких профессий как: адвокат, аудитор, кадастровый инженеров и т.д. Таким образом, сдача квалификационного экзамена без открытой базы вопросов и задач является в каком-то роде уникальным действием и несомненно поднимает престиж профессии.

Точку в данном споре поставил Верховный суд РФ, который признал приказ законным и не усмотрел противоречий в законодательстве.

Проведённый анализ состояния и проблем оценочной деятельности в РФ подтверждается данными и исследованиями экспертов.



Рисунок 19 – Основные негативные тенденции развития оценочной деятельности недвижимости в РФ [40]

Для изменения ситуации и улучшения качества оценочной деятельности в Российской Федерации необходимо разработать действенные и рациональные механизмы контроля.

Подводя итог проведённого аналитического исследования во второй главе, можно определить, что рынок оценочных услуг в области недвижимости испытывает множество трудностей в функционировании и развитии. Таким образом, можно выделить несколько основных серьёзных проблем:

1. Узкость рынка оценочной деятельности в области недвижимости, которая в основном выражается в необязательном характере оценки.
2. Слабое развитие региональных СРО и недобросовестная конкуренция оценщиков и организаций.
3. Непрозрачность оценочной деятельности.
4. Слабые критерии и требования к качеству услуг и отчётов на рынке оценочных услуг.
5. Демпинг и сговор на рынке оценочных услуг, что усиливает стагнацию рынка.
6. Централизация и ценовое неравенство сдачи квалификационного экзамена, отсутствие прозрачности и ступенчатости в сдаче.
7. Слабая и нерегулируемая система высшего образования в сфере оценки в стране.

Отсутствие развития оценочной деятельности, усиление стагнации, ужесточение требований к оценщикам, отсутствие возможностей для развития в итоге приведет к полной деградации рынка оценочных услуг, оценочного сообщества и самой профессии «оценщик». Это серьёзные негативные последствия для развития России [30].

Без решения существующих проблем, невозможно развитие оценочной деятельности. Профессиональному сообществу и органам власти необходимо найти решения, механизмы и инструменты по нейтрализации системных проблем в сфере. Некоординированные действия и противостояние профессиональных игроков рынка не позволит достичь результатов. Необходимо сформировать грамотный бесконфликтный диалог и высокую открытость данных. Рынок оценочных услуг достаточно слабый сегодня рынок, поэтому необходимо комплексно и на долгосрочную перспективу предлагать решения.

Таблица 9 – Основные предлагаемые предложения по решению проблем в оценочной деятельности [30]

Проблема	Решение	Показатель (результат)
Демпинг на рынке оценочных услуг	Наличие в штате не менее 2-х оценщиков, для которых данная оценочная организация является основным местом работы. Дополнительно предлагается допускать на рынок только те ЮЛ, для которых оценочная деятельность является основным видом деятельности. Разработка СРО обязательных тарифов на оценку.	Снижение демпинга в 2 раза
Слабое развитие региональных СРОО	Делегирование полномочий из центральных аппаратов СРОО в региональные отделения, прежде всего, в части экспертизы отчетов об оценке региональных объектов. Внесение изменений в законодательство в части расширения рынка оценочных услуг	Увеличение количества работающих представителей на 7 в каждой СРОО в первый год, и на 7 во второй год (по федеральным округам)
Неравенство и централизация при сдаче квалиф. экзамена	Разработка системы дифференциации стоимости квалификационного экзамена. Расширение сети сдачи квалификационного экзамена в регионах.	Центр и оценщики центральных СРОО – 8000 руб. Регионы – 3500 руб. Пересдача: 4000 руб. (для сохранения качества)

Продолжение таблицы 9

Деградация системы оценочного образования	Консолидация – СРОО и НСОД должны формировать от лица оценочного сообщества профессиональный заказ на образовательные программы вузов, а также контролировать их качество. СРОО должны проводить качественные образовательные мероприятия.	Открытие 10 профильных кафедр по ВУЗам РФ
Низкое качество отчетов	Формирование базы отчетов, проведение экспертизы, солидарная имущественная ответственность	Отбор и включение не менее 50% отчетов от СРОО в национальную базу
Непрозрачность оценочной деятельности	Создание требования раскрытия информации.	-
Узость рынка оценочной деятельности	Расширение перечня сделок с обязательной оценкой недвижимости.	Повышение спроса на рынке услуг
Привязанность оценщиков к СРО	Создать комфортные условия перехода оценщика между СРО, в первую очередь касается вопроса компенсационного фонда оценщика.	Переход 10% оценщиков (новаторы)

Решения проблем, представленные в таблице 9, позволят смягчить многие кризисные моменты на рынке оценочных услуг и выйти из стагнации рынка оценочных услуг. Многие решения необходимо внедрять как обязательное требование и закреплять в НПА. Поэтому, например, для решения проблем демпинга на рынке оценочных услуг необходим ценовой контроль за стоимостью услуг оценщиков и для решения проблем предлагается обязать СРО разработать обязательные тарифы по оказанию

оценочных услуг в соответствии с экономической обстановкой в регионе, то есть с учетом дифференциации по регионам. Данные тарифы будут обязательными при осуществлении оценочной деятельности.

Стоит отметить, что на текущий момент у СРО есть необходимая база для осуществления данной работы, так, например, в 2017 г. Российским Обществом Оценщиков были разработаны тарифы по осуществлению оценочной деятельности своими членами. В тарифах присутствовали нормативные сроки и минимальные стоимости с учетом дифференциации по типу и размеру объекта или объектов оценки.

Также, для устранения демпинга необходимо в пункт отчетности оценщика ввести сведения о стоимости выполненных отчетов и в случае отклонения от обязательных тарифов, требовать обоснования стоимости от оценщика. Однако, стоит добавить, что данные требования должны и распространяться и на оценочные организации, ведь как правило, в крупных организациях оценщик не имеет возможности влиять на стоимость услуг. Вследствие чего, целесообразно проработать возможность применения данных мер для оценочных организаций и контроль за их исполнением.

Для решения проблемы качества оценочных услуг и демпинга, следует ужесточить требования к оценочным компаниям для доступа на рынок оценочных услуг. Например, исключение организаций для которых оценочная деятельность не является основной. Данная мера позволит оставить на рынке заинтересованные компании, которые в большой степени вовлечены в участие и формирование рынка, так как это влияет на них в первую очередь.

Данная мера позволит искоренить демпинг, вследствие чего цена не будет являться панацеей, а главное требование к исполнителям будет качество и сроки выполнения оценочных работ.

Развитие рынка саморегулирования в оценочной деятельности – естественная миграция оценщиков заставит СРОО использовать экспертизу

отчетов об оценке во благо отрасли.

Невозможность сдачи единого квалификационного экзамена в своем регионе и необходимость ждать выездную комиссию в своём регионе накладывает сложности на развитие оценочной деятельности. Правильным решением будет предоставление возможности сдачи в Министерстве экономического развития своего субъекта. Данное решение не требует серьезных финансовых и организационных затрат.

Для действующих оценщиков, у которых срок квалификационного аттестата подходит к концу должны быть разработаны иные вопросы и задачи, отличных от претендентов на вход в профессию, либо убран вовсе при условии осуществления непрерывной оценочной деятельности.

Таким образом, решение данной проблемы положительно скажется на оценочной деятельности в целом. Данные предложения не требуют серьезных физических и денежных затрат и могут быть реализованы в кратчайшие сроки.

Также одной из мер поддержки оценочной деятельности может быть законодательное закрепление обязательной оценки при купле-продаже недвижимости. Это позволит увеличить объем рынка оценочных услуг и сократить количество уходов от налогов путем занижения цены продажи недвижимости, также это позволит сформировать базу с актуальными ценами на недвижимость и положительно повлияет на рынок недвижимости в целом.

Еще одной проблемой является «крепостное право» оценщиков. В настоящий момент оценщик при смене СРО вынужден заново вносить вклад в компенсационный фонд, тем самым фактически несет дополнительные финансовые издержки. Компенсационный фонд тем самым является значительной преградой и способ удержания оценщиков. Отсутствие его или возможность перехода компенсационного фонда вместе с оценщиков позволит активизировать здоровую конкуренцию между СРО и повлечет за собой здоровую миграцию оценщиков из «низких» СРО в более «высшие».

Для конкретных предложений и рекомендаций по решению проблем оценочной деятельности необходимо в первую очередь назначить исполнителей, обозначить необходимые затраты и сроки выполнения предложенных изменений. Также, выявить необходимые мероприятия и спрогнозировать результаты после вступления в силу этих рекомендаций.

Все эти пункты являются необходимыми для эффективного решения проблем. Таким образом, была разработана таблица 10 которая относится к проблеме демпинга и представлена ниже.

Таблица 10 – Мероприятия, направленные на решение проблем

Решения	Мероприятия	Затраты	Результаты
Вступление в силу изменения касающегося обязанности иметь в штате не менее 2-х оценщиков, для которых данная оценочная организация является основным местом работы позволит решить эту проблему. Дополнительно предлагается допускать на рынок только те юридические лица, для которых оценочная деятельность является основным видом деятельности. Разработка СРО обязательных тарифов на оценку.	- Обязать СРО разработать и утвердить обязательные тарифы на выполнение оценочных услуг. -Введение дополнительных требований к организации для доступа на рынок оценочных услуг.	Требуется проработка данных изменений путем публичных слушаний, обсуждения проектов в оценочном сообществе.	1. Устранение демпинга 2. Вовлеченность оценочного сообщества

Продолжение таблицы 10

Предусмотреть возможность сдачи квалификационного экзамена в Минэкономразвития региона претендента. Дифференциация стоимости квалификационного экзамена.	Устранение неравенства при сдаче квалификационного экзамена	Необходимо создать возможность сдачи экзамена в регионах, путем внедрения ИТ, контролем за сдачей экзамена	Устранение неравенства претендентов на сдачу экзамена
Увеличить вовлеченность оценочной деятельности с целью расширение рынка оценочных услуг путем увеличения числа сделок, при которых оценка является обязательной.	Обязать проводить оценку при совершении сделок купли-продажи недвижимости	Требует значительных затрат по изменению, внедрению новых законов, необходимо тщательное публичной обсуждение	В первую очередь это увеличит объем рынка оценочных услуг. Второй Момент это усложнение коррупционных схем при сделках с недвижимостью. В будущем это позволит сформировать базу с ценами продажи недвижимости
Создать возможность перехода оценщика между СРО со своим компенсационным фондом, либо вовсе его отменить.	Необходим механизм предусматривающий возможность осуществления перехода оценщика между СРО без дополнительной финансовой нагрузки	Требуется время для внесения изменений в действующее законодательство	Результатом будет является рыночная конкуренция за оценщика, отмена финансовой привязки оценщика к СРО

На основании таблицы 10 можно сказать, что предложенные меры позволят решить уже к 2024 году текущие проблемы оценочной деятельности. Данные предложения следует принимать публично и открыто, с учётом мнения оценщиков и в условиях диалога оценочного сообщества с органами власти.

Для формирования картины изменений необходимо представить статистические изменения ситуации на рынке оценочных услуг.

Таблица 11 – Прогнозы изменения показателей на рынке оценочных услуг после проведения мероприятий

Показатель	Изменение
Спрос на рыночные услуги	Вырастет на 10%
Снижение демпинга цен	В два раза
Качество отчетов	Вырастет, создание базы отчетов с 50% отчетов от всего рынка

Продолжение таблицы 11

Стоимость услуг (отчетов)	Вырастет на 10%
Количество оценщиков	Вырастет на 10%
Количество СРОО	Снизить до 10
Количество региональных СРОО	Вырастет на 70 представительств, 10 СРОО открывает в каждом федеральном округе.
Стоимость квалификационного экзамена	Вырастет для центрального региона до 8000 руб. (35 %), и снизится для региональных оценщиков до 3500 руб (40%). Повысится стоимость пересдачи до 4000 руб. (38 %).

Все изменения постепенные, во многом не превышают и 10%. Но при этом сформированы так, чтоб перекрывать по стоимостным аспектам инфляцию и выводит рынок оценочных услуг из застоя.

Далее необходимо представить сформированные изменения оценочной деятельности в РФ (табл. 12).

Таблица 12 – Итоговая ретроспектива и инструменты изменений оценочной деятельности

Субъект	Характеристика (прогноз 3 года)	Инструменты изменений	Показатель
Оценщик	Эксперт, профессионал, уважаемый и уважающий себя и свою профессию, уверенный в качестве своей работы. Участвует в выборе оптимального курса развития оценочной деятельности.	публичность; персональная ответственность каждого; развитие рынка саморегулирования; образовательная деятельность; поддержка профессиональных сообществ; диалог со всеми заинтересованными сторонами; консолидация сил.	Рост кол-ва оценщиков на 10%
СРОО	Организация, функционирующая в интересах всех своих членов, имеет региональные представительства и проводит комплексные образовательные мероприятия, повышает квалификацию своих членов; формирует и поддерживает методологический потенциал; предотвращает и разрешает конфликтные ситуации.		Сокращение количества СРОО до 10 крупнейших и формирование 7 функционирующих региональных представительств.

Продолжение таблицы 12

НСОД	Агрегатор конструктивных инициатив СРОО и всего оценочного сообщества. Площадка для взаимовыгодного диалога оценочного сообщества с государством и обществом, инструмент трансформации позиций сообщества в законодательные инициативы		Повышение качества отчетов, создание базы отчетов
Оценочная деятельность в целом	Сообщество профессионалов, заинтересованных в развитии себя и отрасли на благо всей страны.		Повышение стоимости услуг, снижение % демпинга

Таким образом консолидация всех выше описанных предложения и принципов в полной мере позволит их реализовать и вывести оценочную деятельности из состояния стагнации.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Постановление Правительства Московской области от 28.12.2018 № 1023/45 "О Стратегии социально-экономического развития Московской области на период до 2030 года".

1. Гаврева И. В. Особенности оценки недвижимости в современных условиях и пути ее совершенствования / И. В. Гаврева // Вестник БГУ. – 2011. – №3. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-nedvizhimosti-v-sovremennyh-usloviyah-i-puti-ee-sovershenstvovaniya> .

2. Головин Н.А. Теоретические аспекты оценки коммерческой недвижимости / Н.А. Головин, И.А. Азанова, В.Д. Балабаев, К.Д. Гладких // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2024. – №12-1. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/teoreticheskie-aspekty-otsenki-kommercheskoy-nedvizhimosti>.

3. Городнова Н.В. Экономические аспекты управления рынком недвижимости: учебное пособие / Н. В. Городнова, И. Н. Маврина, М. К. Кожевникова – Екатеринбург: Изд-во Уральского университета, 2024. – С. 104. – URL: <https://znanium.ru/catalog/document?id=423586>.

4. Григораш Е. В. Анализ возникновения федеральных стандартов оценки и их достоинства и недостатки на современном этапе / Е. В. Григораш, С. А. Ли, В. В. Григораш, А. С. Верменичева // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2023. – № 8-2. – С. 153-161. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=54393131> .

5. Григораш Е.В. Методы оценки земельных участков / Е.В. Григораш, С.А. Ли, А.С. Середина // Управленческий учет. – 2023. – № 9-1. – С. 14-21 – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=46594095>.

6. Грязновой А.Г. Оценка недвижимости: учебник / А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – Москва: Изд-во Финансы и статистика, 2025. – 528 с.

7. Джумари Э. Методы оценки объектов недвижимости / Э. Джумари // Экономическое прогнозирование: модели и методы: материалы X

международной научно-практической конференции, Воронеж, 05–07 июня 2014 года. – Воронеж: Издательско-полиграфический центр "Научная книга", 2014. – С. 74-79. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=22440718> .

8. Иванова Е. И. Оценка стоимости недвижимости: учебник / Е. И. Иванова – Москва: Изд-во Кнорус, 2024. – 344 с.

9. Корниенко Л. А. Проблемы оценочной деятельности в России и методы оценки недвижимости / Л. А. Корниенко // Ползуновский вестник. – 2005. – № 1. – С. 60-67. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17923270> .

10. Крюкова И. В. Современный механизм регулирования оценочной деятельности в Российской Федерации: проблемы и перспективы развития в условиях цифровизации экономики / И. В. Крюкова, А. П. Лактюшина // E-Scio. – 2024. – №4 (55). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennyy-mehanizm-regulirovaniya-otsenочноy-deyatelnosti-v-rossiyskoy-federatsii-problemy-i-perspektivy-razvitiya-v-usloviyah> .

11. Левковская М. А. Актуальные проблемы оценки жилой недвижимости / М. А. Левковская, А. А. Шиховцов // Электронный сетевой политематический журнал "Научные труды КубГТУ". – 2024. – № 8. – С. 858-863. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=45768978>.

12. Мандрощенко О. В. Проблемы оценки и управления налоговыми рисками / О. В. Мандрощенко // Экономический анализ: теория и практика. – 2024. – Т. 20, № 5(512). – С. 972-986. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?edn=rsppvho> .

13. Меляева А. Методы оценочной деятельности граждан и организаций / А. Меляева // Вестник науки. – 2024. – Т. 3, № 1(70). – С. 954-956. – URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=59721678> .

14. Незнамова А.А. Гражданско-правовая ответственность в договоре оказания оценочных услуг/ А.А. Незнамова// Проблемы экономики и юридической практики. – 2024. – С. 202-206. – URL: <https://cyberleninka.ru>.

15. Николаенко Я. В. Роль оценочной деятельности на рынке недвижимости / Я. В.Николаенко // StudNet. – 2024. – №4. – URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/rol-otsenочноy-deyatelnosti-na-rynke-nedvizhimosti>.

16. Проблемы и перспективы развития оценочной деятельности в Российской Федерации / К. В. Тихонова, А. С. Куценко, А. М. Романов, Д. В. Бурдова // Экономика и экология территориальных образований. – 2024. – Т. 7, № 2. – С. 18-26. – URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=54353640>.

17. Семякин Н.К. Саморегулирование оценочной деятельности/ Н.К. Семякин// Science Time. – 2023. – С 36-40. – URL: <https://cyberleninka.ru>.

18. Damodaran A. Investment valuation: Tools and methods for evaluating any assets / A Damordan // М.: Alpina Publisher – 2024. – 316 p. – URL: <https://books.google.ru/books?id=sLQhYjndgwEC>.