



МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования

«Уральский государственный экономический университет»  
(УрГЭУ)

<i>Направление подготовки</i>	21.03.02 Землеустройство и кадастры
<i>Направленность (профиль)</i>	Управление недвижимостью

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРИАТ)**

<i>Тема</i>	<b>Оценочная деятельность в сфере недвижимости: проблемы и направления развития</b>
-------------	---

<i>Обучающийся</i>	<b>Уразбахтин Рустем Маратович</b>
<i>Группа</i>	ЗиК-17
<i>Руководитель</i>	<b>Антипин И.А.</b> Доцент, к.э.н.
<i>Консультант</i>	

<i>Кафедра</i>	Региональной, муниципальной экономики и управления
<i>Институт</i>	Непрерывного и дистанционного образования

<i>Нормоконтролер</i>	Титовец А.Ю.
	Старший преподаватель

<i>Дата защиты</i>	22.06.2020
<i>Оценка</i>	

Екатеринбург  
2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	4
1 Теоретические аспекты оценочной деятельности в сфере недвижимости	5
1.1 Оценочная деятельность в сфере недвижимости: понятие, сущность и особенности	5
1.2 Правовые основы оценочной деятельности в сфере недвижимости	16
2 Исследование развития оценочной деятельности в сфере недвижимости	24
2.1 Анализ состояния оценочной деятельности в сфере недвижимости	24
2.2 Проблемы развития оценочной деятельности в сфере недвижимости	40
3 Направления развития оценочной деятельности в сфере недвижимости	51
3.1 Основные направления развития оценочной деятельности	51
3.2 Рекомендации по развитию оценочной деятельности в сфере недвижимости	60
Заключение	67
Список использованных источников	68

## ВВЕДЕНИЕ

Оценочная деятельность пришла в нашу страну с уходом плановой экономики и перехода на рыночную экономику в 1990-е годы, оценочная деятельность в современной экономике является отдельной дисциплиной.

Первая потребность в проведении оценочных работ появилась в переходный период в процессе приватизации государственных предприятий и их имущества, без оценки которых невозможно было провести операции по купле-продаже.

Российский рынок оценочной деятельности в сфере недвижимости достаточно молодой. Первая общественная профессиональная организация появилась в 1993 года, а официально как профессия 27 ноября 1996 года, когда Министерство труда Российской Федерации утвердила должность «оценщик». В последствие создается Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г.

Актуальность оценочной деятельности в сфере недвижимости обоснована текущими реалиями, за почти 30-летнее существование оценочной деятельности появилось немало проблем и вызовов, которые необходимо решить

Целью данной работы является анализ, определение проблем и направлений развития оценочной деятельности в сфере недвижимости. Для этого необходимо решить следующие задачи:

- 1) Рассмотреть теоретические основы оценочной деятельности в сфере недвижимости;
- 2) проанализировать итоги и проблемы оценочной деятельности в сфере недвижимости
- 3) Рассмотреть и определить направления развития развития оценочной деятельности в сфере недвижимости.

Объектом дипломной работы является оценочная деятельность в сфере недвижимости, предметом выступают показатели, проблемы и направления развития.

Данная работа состоит из трех глав: в первой главе рассмотрены теоретические аспекты оценочной деятельности, во второй главе выполнено исследование развития оценочной деятельности и выявлены проблемы ее развития, в третьей главе разработаны направления развития оценочной деятельности в сфере недвижимости

# 1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1 ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ, СУЩНОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1]. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а так же машино-места, части зданий и сооружений [1].

Помимо этого, Гражданский кодекс Российской Федерации относит к недвижимости и более сложный вид имущества. Так, например «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Следует отметить, что оборудование, находящееся в зданиях и сооружениях (электрооборудование, водопровод, лифты и пр.), относится к движимому имуществу. Но в то же время оно является неотъемлемой частью определенного бизнеса, «привязанного» к зданию. На основании вышеизложенного, можно сделать вывод, что под объектом недвижимости понимают земельную и материальную собственность, зарегистрированную в соответствии с действующим законодательством порядке [1].

Таблица 1 – Объекты недвижимости [1]

Отдельные объекты	Сложные объекты
Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: 1) земельные участки; 2) здания и сооружения; 3) инвентарь и оборудование; 4) сырье и продукцию; 5) требования и долги; 6) права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; 7) нематериальные активы; 8) информацию; 9) другие исключительные права
Участки недр	
Все, что прочно связано с землей, в том числе: 1) леса; 2) многолетние насаждения; 3) здания; 4) сооружения	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: 1) воздушные и морские суда; 2) суда внутреннего плавания; 3) космические объекты; 4) иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Понятие оценочной деятельности регулирует в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. Сущность оценочной деятельности заключается в нахождении справедливой стоимости с учетом всех факторов, влияющих на ее величину.

Оценка недвижимости – это возможность выразить ценность недвижимости в деньгах. В данной работе недвижимость рассматривается как товар, который имеет денежное выражение, ведь оценка недвижимости является предметом гражданского оборота. Недвижимость, как и любой другой товар имеет своего потребителя, вследствие этого вырастает спрос и

предложение, образовывается открытый рынок недвижимости. Оценка стоимости регулируется федеральными законами, федеральными стандартами оценки и кодексами Российской Федерации.

В зависимости от целей оценки различают следующие виды стоимости:

1) кадастровая стоимость – стоимость которая выполняется государственными органами власти с учетом индивидуальных характеристик объекта капитального строения (недвижимости), эта стоимость необходима для начисления налога на недвижимость и ведения кадастрового учета, сбора статистических данных,

2) рыночная стоимость – это цена продажи недвижимости по которой он может быть продан в условиях текущего рынка. Эта цена наиболее приближена к настоящей ценности на рынке недвижимости,

3) инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций,

4) ликвидационная – это стоимость продажи недвижимости за срок меньший среднего срока экспозиции, средний срок экспозиции 6 месяцев [4].

При оценке недвижимости необходимо учитывать принципы оценки, к принципам относятся принципы замещения, полезности и ожидания.

Принцип замещения основан на том, что разумный и рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше его минимально возможной цены за похожий объект недвижимости такой же полезности. Максимальная стоимость объекта недвижимости вытекает из минимальной стоимости такого же объекта с аналогичными свойствами.

Принцип полезности гласит, что любой объект обладает стоимостью только в случае если он приносит какую-либо пользу конкретному

пользователю и может быть использован для выполнения определенных функций, либо для личных потребностей. Полезность равно удовлетворение объекта недвижимости определенных потребностей пользователя на данном месте в заданный период времени.

Принцип ожидания связан со стоимостью объекта способного приносить доход, определяется величиной денежного потока и суммой предполагаемой продажи объекта недвижимости. Необходимо отметить, за какой период будет получен предполагаемый доход, так как сегодняшние деньги стоят дороже завтрашних.

Отдельно стоит выделить принцип остаточной продуктивности для земли, так как она также является объектом недвижимости, принцип состоит из четырех составляющих: капитал, труд, управление и земля. Из принципа следует, что для начала необходимо компенсировать ее составляющие, которые описаны выше, т.е. факторы производства, такие как труд – совокупность работ, услуг и его реализация на рынке, капитал – денежные средства участвующие в производстве и управление - , после того как будет произведена оплата по этим факторам, земле приписывается чистый доход. Это и есть принцип остаточной продуктивности [7].

По мнению Мамонова А.А. он выделяет для объектов недвижимости две классификации принципов. К первой группе принципов относятся принципы связанные с производством, учетом факторов влияющих на стоимость создания и эксплуатации объекта недвижимости. Из этого утверждения следует, что данные принципы будут иметь значимость при важности заинтересованности собственника или потенциального покупателя, например, при реконструкции объекта недвижимости. Ко второй группе принципов относятся, принципы связанные с рынком недвижимости, данные принципы имеют место быть для собственников планирующих перепродажу объекта недвижимости или сдача объекта в аренду [7].





Рисунок 1 – Принципы оценки недвижимости [7]

Резюмируя описанные выше принципы можно сделать вывод, что при осуществлении оценки рыночной стоимости объекта недвижимости, оценка должна основываться на дальнейшем и предполагаемом использовании недвижимости, из данных принципов вытекает такое понятие как наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования – это наиболее вероятное использование объекта оценки с максимально допустимой отдачей, при условии соблюдения физических возможностей, юридической допустимостью и финансовой оправданности такого использования. Существует четыре критерия анализа:

- 1) Физическая возможность – это возможность использования физических характеристик с максимальной эффективностью и отдачей;
- 2) Юридическая осуществимость – это допустимость использования, которое не противоречит законодательству и юридически осуществимо;
- 3) Финансовая оправданность – это использование объекта способное извлечь чистый доход для собственника.
- 4) Максимальная продуктивность – это допустимость с учетом всех выше описанные факторов обеспечить максимальный доход собственнику, будь это чистый доход или достижение максимальной стоимости объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования необходим для того, чтобы выявить наиболее выгодное использование объекта недвижимости. При определении методов и подходов нахождения рыночной стоимости объекта недвижимости, оценщик руководствуется этим анализом.

При анализе наиболее эффективного использования существуют следующие особенности:

1) При анализе встроенных помещений, необходимо отталкиваться от других частей такого объекта;

2) Если объект недвижимости является, частью имущественного комплекса, то его наиболее эффективное использование может отличаться от имущественного комплекса;

3) При определении стоимости с целью включения его в государственный кадастр недвижимости, принимается его фактическое использование, при этом оцениваемый участок оценивается как незастроенный;

4) При реконструкции части объекта недвижимости, анализ проводится при всего реконструируемого объекта недвижимости;

5) Если объект недвижимости находится в аренде, то анализ выполняется с учетом условий устанавливаемых договором аренды;

6) Если объект оценки представляет собой земельный участок и объекты капитального строения, то анализ проводится с учетом всех объектов недвижимости расположенных на участке [9].

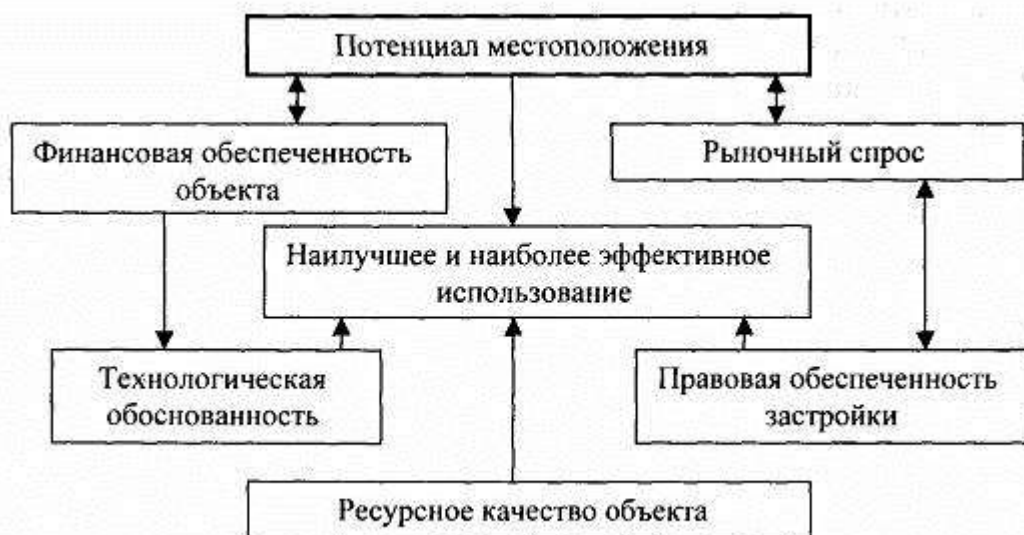


Рисунок 2 – Наилучшее и наиболее эффективное использование [6]

Основные моменты в анализ наилучшего и наиболее эффективного использования можно выразить в рисунке 2. Как видно из рисунка 2, местоположение является наиболее значимым фактором при анализе, из него вытекают такие понятия как финансовая обеспеченность объекта и рыночной спрос, из которых в свою очередь вытекают определения технологическая обоснованность и правовая обеспеченность застройки. Стоит отметить, что ресурсное качество объекта недвижимости является наравне важным понятием, ведь от него зависит большая часть анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

При оценке недвижимости используются 3 подхода, это затратный, сравнительный и доходный.

В общепринятой практике используют 3 подхода к оценке земельного участка: затратный, сравнительный и доходный [3].

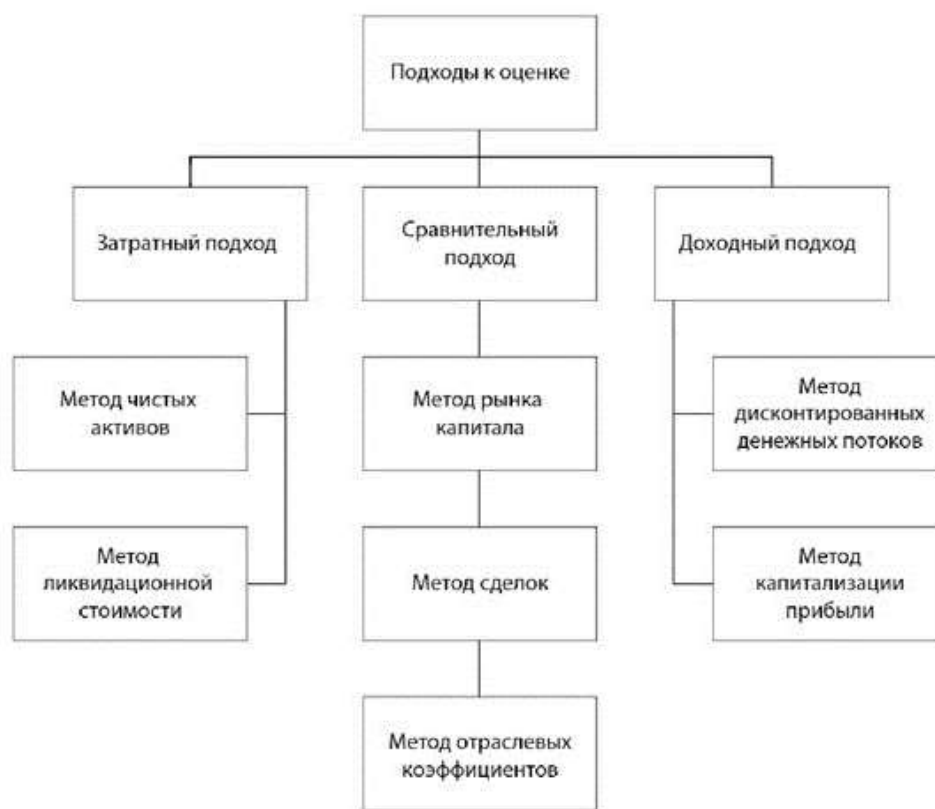


Рисунок 3 – Подходы в оценке объекта недвижимости [3]

Выбор подхода зависит от информации которую имеет оценщик. Например, если объект недвижимости используется для получения дохода, то логичнее будет отдать приоритет доходному подходу. Выбор подхода должен быть обусловлен текущим положением дел на рынке недвижимости. С учетом практики в оценочной деятельности, наиболее справедливую рыночную стоимость показывает сравнительный подход.

Сравнительный подход, базируется на том, что объект оценки сравнивают с аналогичными объектами, расположенные на открытом рынке недвижимости. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов [10].

Сравнительный подход исходит из того, что стоимость определяется на основе анализа суммы сделок с похожими по характеристикам участками. Оценщик изучает рынок и рассматривает сопоставимые объекты, которые имеются на рынке недвижимости и представлены в открытых источниках. При

этом необходимо применять определенные корректировки, которые приравнивают объект-аналог к объекту оценки по характеристикам.

Наиболее распространенным методом в сравнительном подходе является метод сравнения продаж. Он основан на анализе рыночных сделок с аналогичными земельными участками, в условиях, когда известна цена сделки. Суть этого метода логична и проста: покупатель и продавец заинтересованы в реальной стоимости объекта на рынке, для более точного принятия решения о цене купли-продажи.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности;

- 2) Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

- 3) Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых.

Приведение ряда показателей продажных цен сравнимых объектов к одному или диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

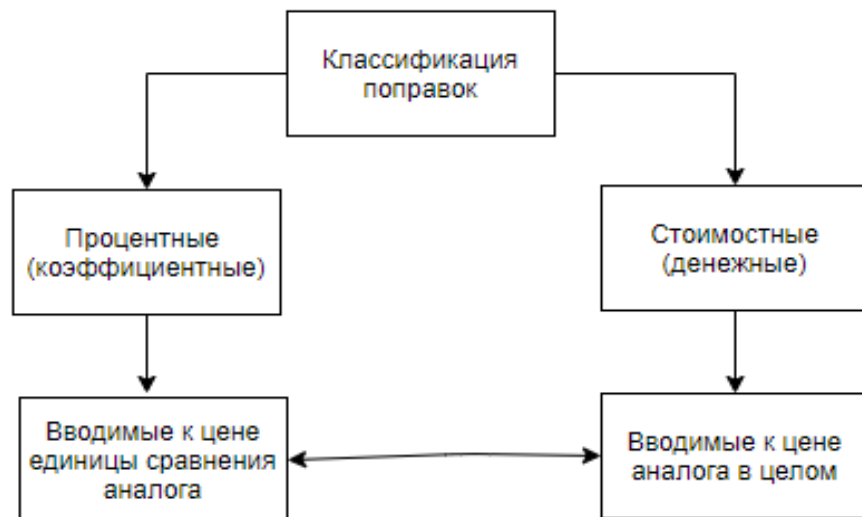


Рисунок 4 – Классификация поправок [10]

В оценочной практике принято выделять шесть основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью [10].

После получения итоговых значений скорректированных цен продаж сравниваемых объектов проводится корректировка полученных значений по весовым коэффициентам.

При определении стоимости недвижимости методом сравнения продаж используется следующая последовательность внесения корректировок:

- 1) Переданные права собственности на недвижимость;
- 2) Условия финансирования;
- 3) Условия продажи;
- 4) Дата совершения сделки;
- 5) Местоположение;
- 6) Физические характеристики и т.д. [5].

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

Корректировки, начиная с пятой, могут быть выполнены в любом порядке.

Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах. Возможно одновременное использование корректировок в процентах и денежных суммах.

Следующим подходом будет доходный подход, он понимается определении рыночной стоимости путем расчета ожидаемого дохода от объекта оценки. Согласно этому подходу стоимость подразумевает способность приносить доход, включая доход от аренды и возможную продажу. Он используется при наличии информации о доходах объекта недвижимости. Использование этого подхода требует больших расчетов и исследований по сравнению с сравнительным подходом, для определения его стоимости [8].

Ставку капитализации определяют на основе исследования ставок дохода аналогичных объектов с учетом риска. Таким образом, при применении данного подхода получается, что стоимость объекта-оценки определяется как величина, качество и продолжительность получения дохода в оставшийся срок экономической жизни. Оценщик должен рассчитать все эти значения в единую стоимость.

При оценке доходным подходом следует учитывать, что стоимость будет справедливой, при наиболее эффективном использовании объекта оценки.

Во время расчета необходимо определять цену с учетом функционала и технических характеристиках, доходов и расходов. Расчеты проводятся с учетом риска неполучения прогнозируемых доходов. Рассмотрев все варианты оценщик должен выбрать тот при котором срок окупаемости будет минимальным [10].

## 1.2 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценка как род деятельности в России, относительно новый вид деятельности, который сейчас переживает период становления. С момента перехода России к рыночным отношениям, в России возник спрос на оценочные услуги, пик своего развития пришелся на период по переоценке основных фондов в конце 90-х годов. На рынке оценочных услуг появилось огромное количество оценщиков, которые не придерживались каких-либо стандартов и правил, вследствие этого в России назрела необходимость вмешательства государства для регулирования рынка оценочных услуг и создания нормативно-правовых актов. Так первые попытки предприняла Московская городская дума, ей был принят закон «Об оценочной деятельности в городе Москве от 11.02.1998», в нем впервые законодательно были закреплены правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов-оценки, расположенных на территории города Москвы, либо принадлежащих ее муниципальным образованиям. Позже был разработан Федеральный закон № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07. 1998 г., позднее приказом Министерства экономического развития России были разработаны Федеральные стандарты оценки, которые дополняют Федеральный закон. Таким образом основные иерархия основных норм и законов выглядит следующим образом:

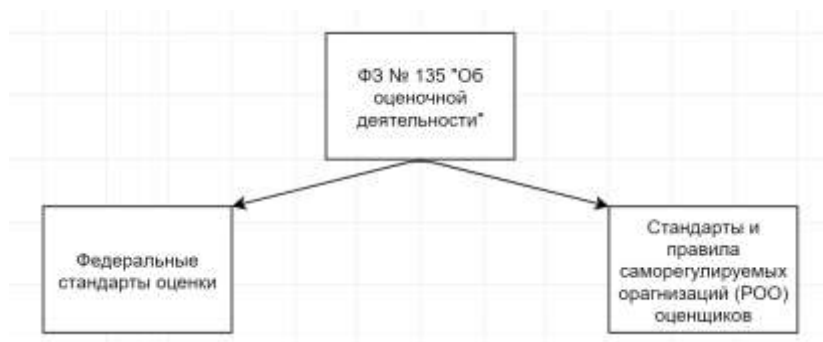


Рисунок 5 – Иерархия нормативно-правовых актов в оценочной деятельности

[1]



В Федеральном законе № 135 «Об оценочной деятельности» были отражены базовые требования к отчету об оценке, оценщику и уровню его ответственности, так из закона следует, что под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов-оценки рыночной, кадастровой и иной стоимости предусмотренной федеральными стандартами оценки [2]. В нем также дается определение рыночной стоимости, под ним понимается наиболее вероятная цена, по которой оцениваемый объект может быть отчужден на открытом рынке в условия рыночной конкуренции [2].



Рисунок 6 – Субъекты оценочной деятельности [2]

Федеральный закон дает определения субъектам и объектам оценочной деятельности. Так под субъектом оценочной деятельности понимается потребитель оценочных услуг и непосредственно лицо их оказывающее, а под объектом понимается объект, который необходимо оценить [2].

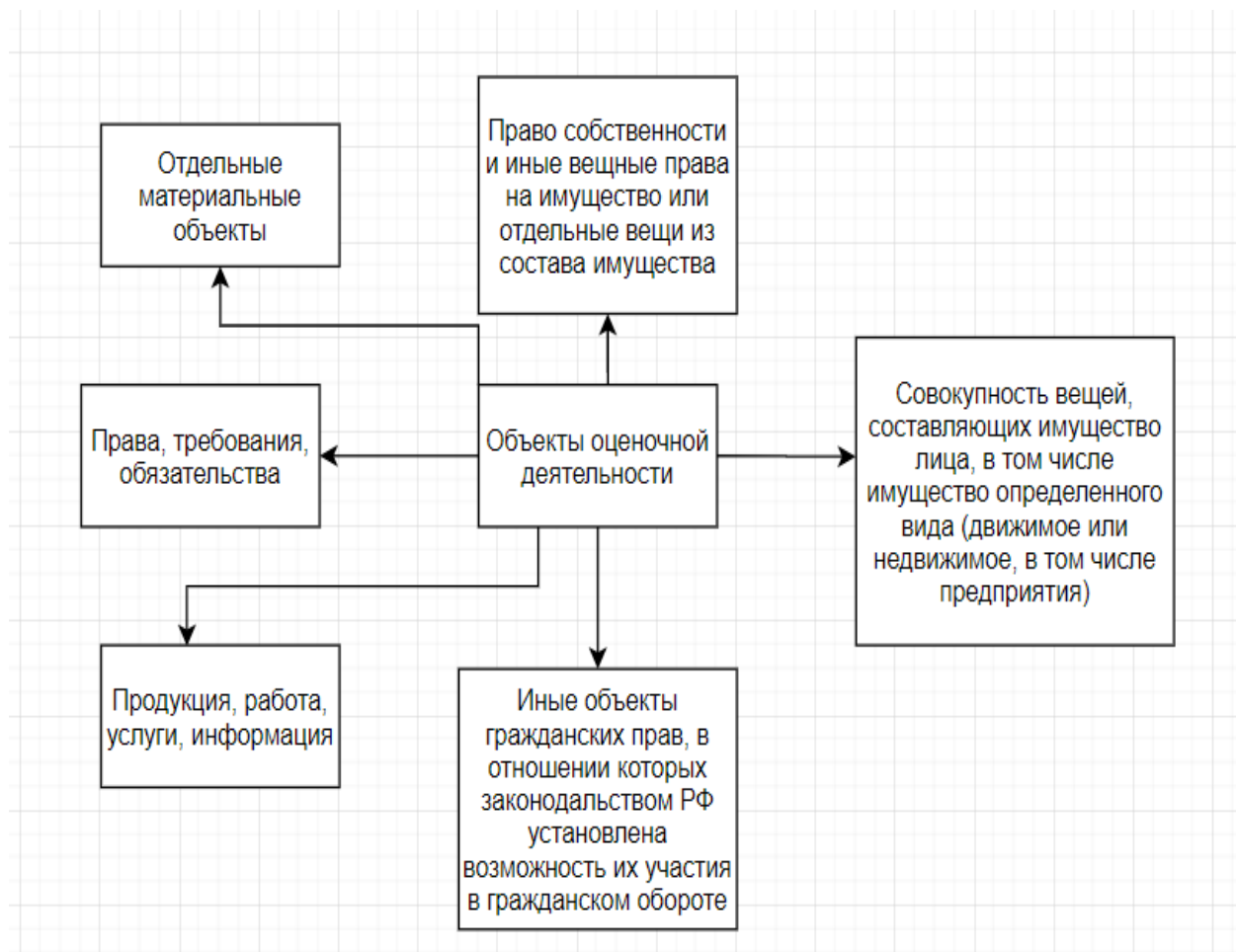


Рисунок 7 – Объекты оценочной деятельности [2]

Таким образом законодательно закрепляются понятия субъектов и объектов оценочной деятельности. Стоит отметить, что в большинстве случаев оценка носит рекомендательный характер, а не обязательный, однако Федеральный закон закрепляет понятие обязательной оценки в случаях гражданско-правовых сделках с недвижимостью частично или полностью принадлежащих Российской Федерации, ее субъектами либо муниципальным образованиям, так же в ряде других случаев, а именно:

- 1) при ипотечном кредитовании;
- 2) при национализации имущества,
- 3) при разделе имущества разводящихся супругов в случае возникновения спора, либо при составлении брачных контрактов,
- 4) при изъятии имущества для государственных нужд [2].

Для оценочной деятельности в сфере недвижимости был разработан Федеральный стандарт оценки № 7, который дополняет, развивает и конкретизирует требования и процедуры установленные в сфере оценки недвижимости, стоит отметить, что данный стандарт является обязательным при оценке недвижимости. Там сказано, что «для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости», однако данное определение не распространяется для объектов подлежащих государственной регистрации, такие как воздушные и морские суда, имущественные комплексы, космические объекты и участки недр.



Рисунок 8 – Объекты недвижимости [1]

Так же, при составлении задания на оценку необходимо опираться на Федеральный стандарт оценки № 7, так как в нем указано какая информация должна в нем содержаться, а именно:

- 1) состав объекта оценки и информация достаточная для его идентификации,
- 2) характеристики объекта оценки, либо ссылки на документы использованные оценщиком, содержащие такие сведения,
- 3) права, с указанием ограничением либо их отсутствием в отношении объекта оценки [3].

Стоит отметить, что данная информация должна быть дополнением к информации указанной в пункте 17 Федерального стандарта оценки № 1, а не заменять ее.

Федеральный стандарт оценки № 7 закрепляет такое понятие как анализ рынка, анализ рынка наиболее эффективного использования и более конкретизирует и дополняет информацию по методам и подходам расчета стоимости объекта недвижимости.

Государственное регулирование оценочной деятельности осуществляет Миэкономразвития России. Данным федеральным органом был создан Совет по оценочной деятельности для обеспечения диалога и обратной связи с оценочным сообществом и потребителями оценочных услуг.

В свою очередь Совет по оценочной деятельности делится на несколько органов:

- 1) Рабочий орган по стратегии развития оценочной деятельности
- 2) Рабочий орган по стандартам оценки
- 3) Рабочий орган по методическому обеспечению
- 4) Рабочий орган по образованию и квалификации оценщиков
- 5) Рабочий орган по вопросам электронного документооборота в оценочной деятельности

Основной задачей совета является создание условий для минимизации рисков, связанных с некачественным предоставлением услуг в области оценки,

стандартизация оценочной деятельности, методологии и правил оценки различных видов имущества.

Помимо того, стоит отметить, что Минэкономразвития России вырабатывает государственную политику в области оценочной деятельности в России, также утверждает нормативно-правовые акты разработанные и принятые Советом по оценочной деятельности в России.

Надзор за исполнением саморегулируемой организацией оценщиков, введение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков, а также исключения их из единого государственного реестра исполняет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестр [30].

Контроль за оценщиками осуществляют специально созданные для этого саморегулирующие организации оценщиков. Данные организации образуются на базе профессионального сообщества и объединяют в себя его членов. Целью саморегулирующих организация оценщиков является создание благоприятных условий его членам для осуществления их профессиональной деятельности, методологическая поддержка, а также защита профессиональных интересов своих членов. По последним данным в саморегулируемых организациях оценщиков состоит 10,5 тысячи оценщиков [17].

Основными направлениями деятельности данных организаций является:

- 1) Контроль за соблюдением ее членами законодательства России об оценочной деятельности, соблюдение стандартов, правил и других документов обязательного характера.

- 2) Разработка стандартов и правил обеспечивающих эффективную оценочную деятельность в Российской Федерации.

- 3) Выступать консультантом для потребителей оценочных услуг, а также для их исполнителей.

- 4) Оказание поддержки и защиты профессиональных интересов оценщиков.

- 5) Принятие в организацию новых членов и оказание им поддержки

6) Раскрытие информации об юридических и физических лицах исполнителей оценочных услуг.

7) Организация обратной связи с представителями оценочного сообщества и органов государственной власти.

8) Создание Экспертных советов для осуществления независимых экспертиз отчетов об оценке.

Резюмируя все выше можно выразить данную структуры на рисунке:

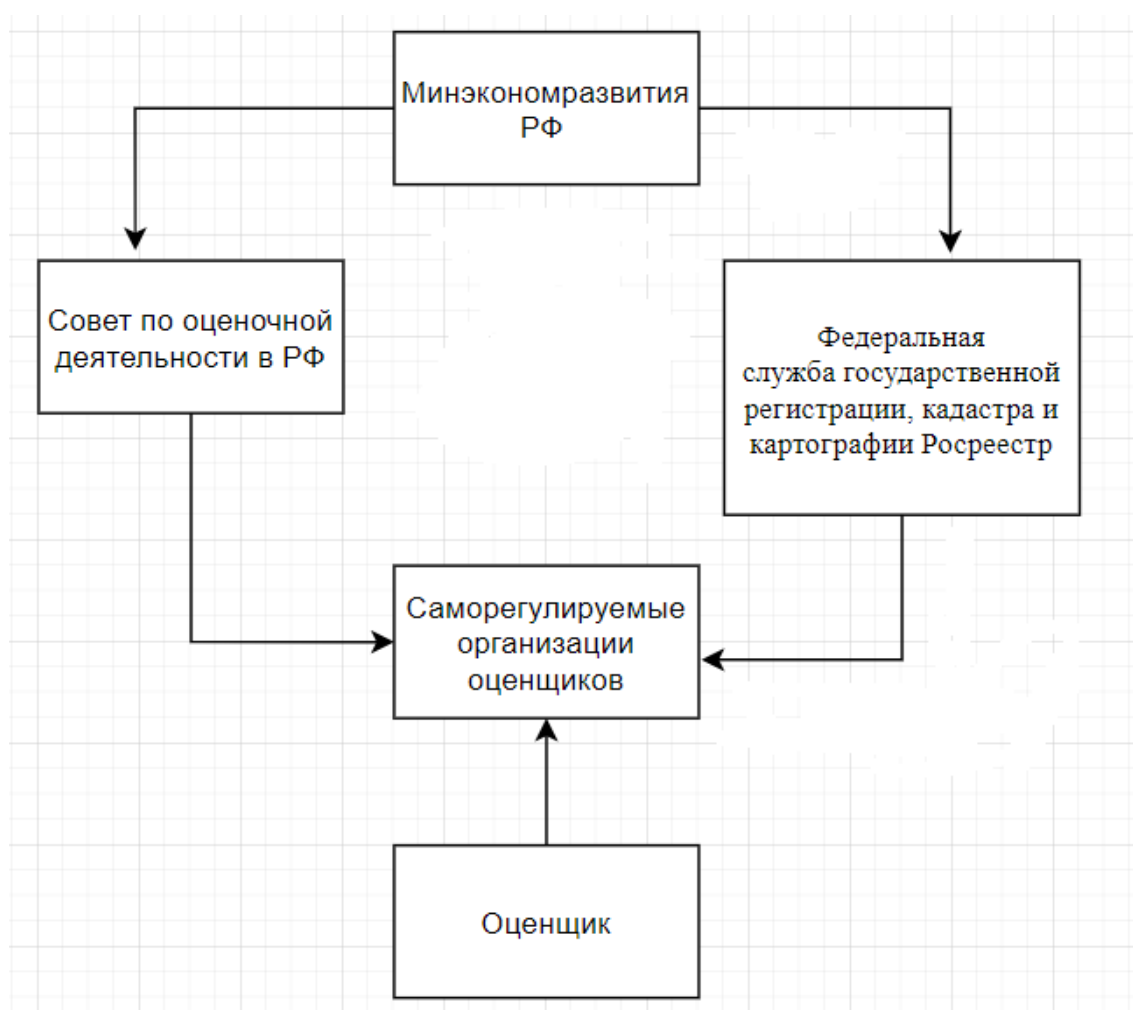


Рисунок 9 – Иерархия регулирующих органов оценочной деятельности в сфере недвижимости [2]

Таким образом, подводя итог можно сказать, что необходимость в государственном регулировании полностью оправдана действующей ситуацией

на рынке оценочных услуг в сфере недвижимости. Различные, созданные государством органы оказывают должную методологическую и другую различную поддержку на рынке оценочных услуг и их присутствие в области регулирования полностью оправдана. На текущий момент наблюдается тесное сотрудничество представителей оценочного сообщества с представителями власти, что может только характеризовать ситуацию с государственным регулированием в области оценочной деятельности в Российской Федерации с положительной стороны.

## 2 ИССЛЕДОВАНИЕ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1 АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Новый этап в оценочной деятельности начинается с 1 апреля 2018 года, так вступают поправки в закон об оценочной деятельности, которые обязывают для продолжения оценочной деятельности оценщиков сдавать квалификационный экзамен по направлениям его деятельности. Таким образом на рынке оценочных услуг остались только компании имеющие в своем штате оценщиков успешно сдавших экзамен.

Введение экзаменов существенно сказалось на численности оценщиков, начался массовый уход оценщиков с рынка, это подтверждается следующей статистикой представленной в таблице ниже:

Таблица 2 – Динамика численности оценщиков [17]

№ п/п	СРО оценщиков	Количество членов, чел.				Изменение после введения квалификационного экзамена
		2013 г.	2015 г.	2017 г.	2020 г.	
1	РОО	6 800	7 162	6 856	3 307	-51,76%
2	ЭС	1 012	1 548	2 334	1 231	-47,26%
3	СМАОс	2 732	2 614	2 198	1 152	-47,59%
4	НКСО	1 350	1 626	1 557	731	-53,05%
5	АРМО	1 714	1 768	1 714	604	-64,76%
6	ФСО	-	-	443	565	27,54%
7	РАО	350	504	932	513	-44,96%
8	ДСО	429	599	614	467	-23,94%
9	СВОД	300	590	739	451	-38,97%
10	ОПЭО	1 103	1 069	1 089	438	-59,78%
11	МСО	717	823	882	379	-57,03%
12	Сибирь	794	885	780	337	-56,79%
13	СПО	429	445	454	330	-27,31%
14	Кадастр-оценка	490	482	400	-	-
15	МПО	-	-	554	-	-
16	ЮСО	-	341	350	-	-
	ИТОГО:	18 220	20 456	21 896	10 505	-52,02%



На основании таблицы 2 можно сделать вывод, что пик численности был зафиксирован перед введением квалификационного экзамена в 2017 года, численность оценщиков состоящих в СРО составляла 21 896 человек. После введения экзамена и вступление в силу обновленного закона об оценочной деятельности по состоянию на настоящий момент, численность оценщиков составляет 10 505 человек, таким образом сокращение оценщиков составило 52,02% за 3 года, что является большим значением. В целом это изменение должно положительно сказаться на рынке оценочных услуг, на рынке останутся и смогут продолжать свою деятельность оценщики как прошедшую профильную аттестацию по направлению своей деятельности.

Таблица 3 – Численность оценщиков в СРО за 2019 год [17]

№	СРО оценщиков	Количество членов, чел.	Количество членов, %
1	РОО	3 307	31,5
2	ЭС	1 231	11,7
3	СМАОс	1 152	11
4	НКСО	731	7
5	АРМО	604	5,7
6	ФСО	565	5,4
7	РАО	513	4,9
8	ДСО	467	4,4
9	СВОД	541	4,3
10	ОПЭО	438	4,2
11	МСО	379	3,6
12	Сибирь	337	3,2
13	СПО	330	3,1
	ИТОГО:	10 595	100

На основании таблицы 3 можно сделать вывод, что на 5 крупнейших СРОО приходится 70% оценщиков по итогу 2019 года.

Согласно исследованию, проведенной компанией ГК «АФК» в 2018 году, крупной компанией на рынке оценочных услуг является компания с числом оценщиков – 30 человек, средней компанией – 8 человек и небольшой компанией – 3 человека [18].

Крупные компании как правило отличаются широкой специализацией и охватывают все направления оценки, небольшие же компании в основном не

берутся за сложные оценки, например нематериальные активы и объекты интеллектуальной собственности.

Большинство компаний работают и осуществляют свои услуги за пределами своего головного офиса. Наибольшее число компаний расположено в Центральном Федеральном Округе и в Приволжском Федеральном Округе.

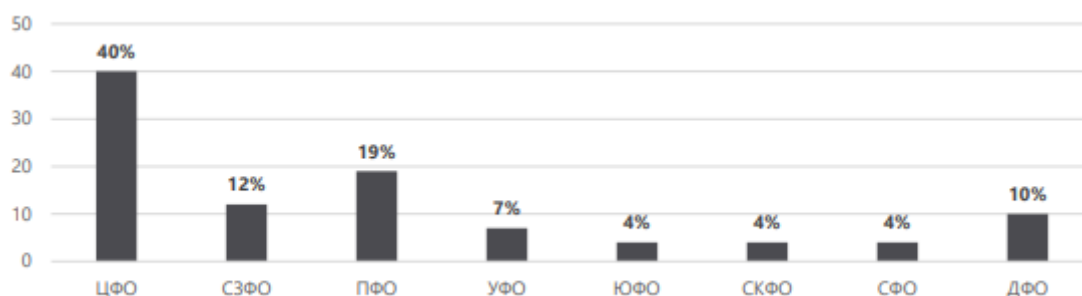


Рисунок 10 – Местоположение опрошенных компаний [23]

Такая разница в доле местоположения компаний обусловлена близостью к местоположению к центральному офису крупных компаний и количеством специалистов нужной компетенции.

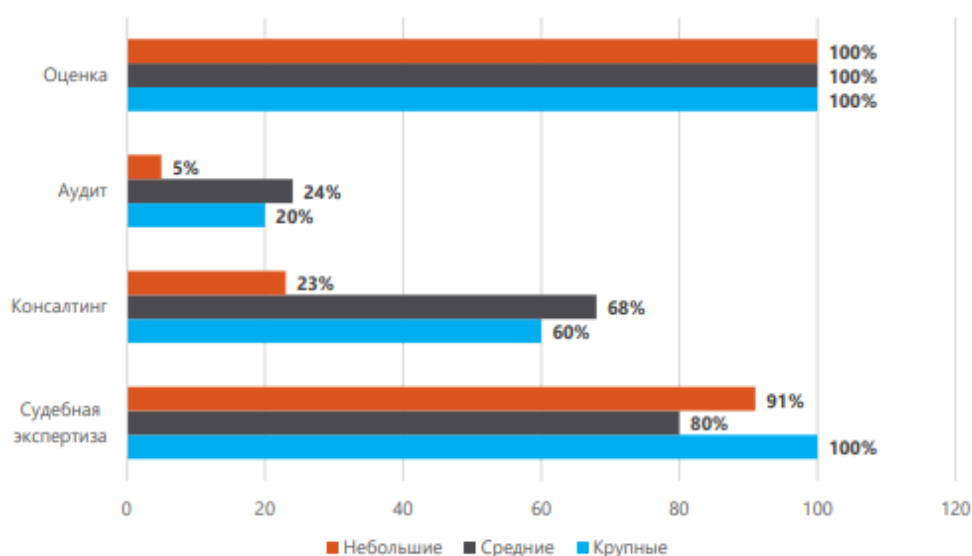


Рисунок 11 – Виды деятельности оценочных компаний [23]

Согласно проведенному исследованию, крупные компании стараются охватить как можно более широкие виды деятельности, чего нельзя сказать о небольших компаниях. Также, по предоставленным данным на рисунке 11 следует, что почти все компании занимаются судебной деятельностью, и более половины компаний занимаются консалтингом.

Таблица 4 – Специализация компаний в зависимости от их размера [23]

Специализация компании	Размер компании		
	Крупные	Средние	Небольшие
Объекты культурного наследия	40%	40%	19%
Нематериальные активы	100%	76%	59%
Транспорт	100%	84%	86%
Оборудование	100%	84%	86%
Бизнес	100%	84%	68%
Недвижимость	100%	100%	100%
Оспаривание кадастровой стоимости	100%	80%	86%

Согласно таблице 4 можно сделать вывод, что 100% компаний независимо от их размера выполняют услуги по оценке недвижимости и подавляющее большинство также занимается оспариванием кадастровой стоимости. Таким образом, можно сделать вывод, что оценочная деятельность в сфере недвижимости является основным видом деятельности всех оценочных компаний, что подчеркивает значимость и актуальность данной дипломной работы, т.к. она охватывает все без исключения оценочные компании. Также, с уверенностью можно сделать вывод, что крупные компании охватывают все виды оценки, кроме объектов культурного наследия. Средние же компании, как и крупные стараются охватить как можно больше направлений оценки, однако, такая ситуация не охватывает 100% компаний, четверть компаний все же не оказывает услуги по всем направлениям оценочной деятельности.



Рисунок 12 – Потребители оценочных услуг у крупных оценочных компаний за 2018 год [23]

Как видно из рисунка 12, основным потребителем у крупных оценочных организаций является крупный бизнес, его доля составляет 52,3%, примерно одинаковую доли занимают физические лица и средние организации, 12,3% и 16,2 % соответственно. Оставшиеся доли занимают малые и микро-организации, по 10,8% и 8,1% соответственно. Таким образом можно сделать вывод, что крупный бизнес в основном ориентирован на сотрудничество с крупными оценочными организациями.

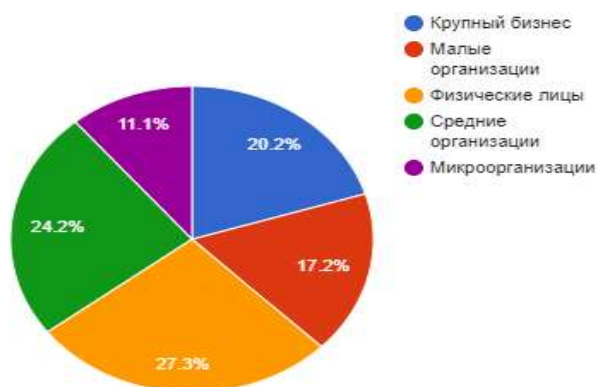


Рисунок 13 Потребители оценочных услуг у средних оценочных компаний за 2018 год [23]

Как видно из рисунка 14, основными потребителями у средних оценочных организаций по доле являются средние по размеру организации и физические лица, их доли составляют 24,2% и 27,3% соответственно, сюда же можно отнести и крупный бизнес с долей 20,2%, доля малых организация чуть меньше и составляет 17,2%. Самую маленькую долю 11,1% занимают микро-организации. Таким образом можно сделать вывод, средние оценочные компании являются исполнителями у множества организаций разного размера, их доля практически равна и сопоставима.



Рисунок 15 - Потребители оценочных услуг у небольших оценочных компаний за 2018 год [23]

Как видно из рисунка 15, основным потребителем у небольших оценочных организаций являются физические лица с размером доли 36,6%, средние и малые организации занимают 18,8% и 20,8% доли соответственно. Оставшиеся доли в размере 11,9% делят крупный бизнес и микро-организации. С уверенностью можно сделать вывод, что основным потребителем услуг у небольших оценочных компаний являются физические лица, оставшиеся доли

примерно в равных замерах делят оставшиеся по численности организации. Крупный бизнес и микро-организации занимают наименьшую доли в небольших оценочных компаний, возможно это обуславливается более жесткими требованиями со стороны крупного бизнеса по отношению к оценочной организации.

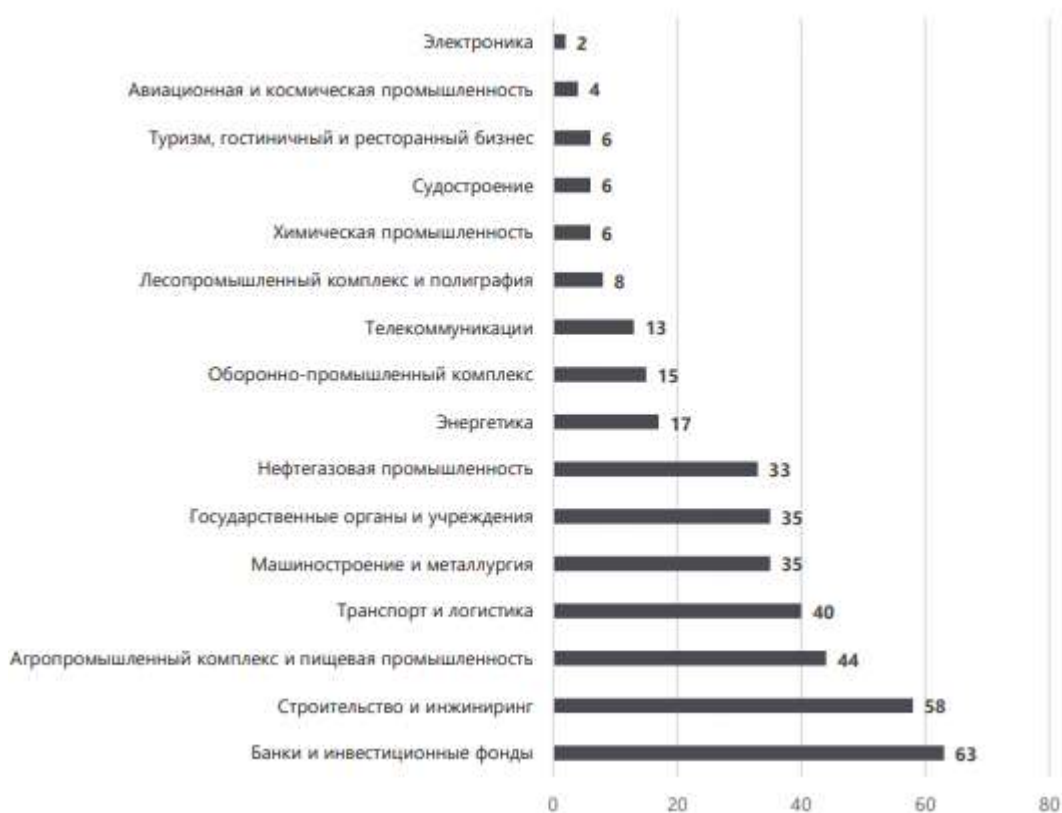


Рисунок 16 Основные отрасли деятельности потребителей оценочных услуг, %  
[14]

Согласно рисунку 16 следует, что наибольшей отраслью заказчиков являются банки и инвестиционные фонды с долей 63%, а наименьшую долю занимает электроника 2%. Также, основной деятельностью предприятий является тяжелая и легкая промышленность. Государственные органы и учреждения занимают 35%. Таким образом, можно с уверенностью сделать вывод, что банки и промышленные предприятия являются основными потребителями оценочных услуг.

Говоря о кадровой политике, во всех крупных и средних компаниях присутствуют специалисты с опытом работы более 10 лет. Практически во всех крупных и средних оценочных организациях есть специалисты с квалификационными аттестатами по всем направлениям. Ситуация в небольших компаниях немного иная, только в половине небольших компаний имеется специалист с аттестатами по всем видам оценки. Меньше четверти организаций имеют специалистов с международной квалификацией.



Рисунок 17 Динамика средневзвешенной заработной платы за 2016-2018 годов, тыс. руб. в месяц [23]

Согласно рисунку 17, можно сделать вывод что, заработная плата имеет тенденцию к увеличению в среднем на 5% в год, что немного выше среднего темпа инфляции, практически по всем типам специалистов. Средняя заработная плата помощника оценщика составляет 25,7 тыс. руб., оценщика 40,2 тыс. руб., ведущего оценщика и руководителя проекта по оценке 58 тыс. руб. и 75 тыс. руб. соответственно.

Таблица 5 – Динамика выручки топ 50 оценочных компаний по направлению «Оценка недвижимости», тыс. руб. [25]

Выручка по направлению "Оценка недвижимости"	2014	2015	2016	2017	2018
	2 530 686	3 685 171	3 718 252	3 076 230	2 805 324
Темп роста, %	-	45,62%	0,90%	-17,27%	-8,81%

На основании таблицы 5 следует, что выручка у 50 крупнейших компаний достаточно непредсказуема, значение выручки за 2018 года (2 805 324 тыс. руб.) практически сопоставима со значением 2014 года (2 530 686 тыс. руб.), наибольшее значение зафиксировано в 2016 году и оно составляло 3 718 252 тыс. руб. На основании таблицы 133 можно сделать вывод, что в 2016 году замедлился рост выручки по направлению «оценка недвижимости» у топ 50 оценочных компаний и с 2017 года начинает снижаться в среднем на 13% в год.

Таблица 6 – Динамика количества отчетов по направлению «Оценка недвижимости» у крупнейших компаний, шт. [25]

Количество отчетов по направлению "Оценка недвижимости"	2014	2015	2016	2017	2018
		82 302	68 213	н/д	81 237
Темп роста, %	-	-17,12%	-	19,09%	4,33%

Согласно таблице 6 следует, что количество отчетов по направлению «Оценка недвижимости» в среднем держится на одном уровне и растет не более, чем на 1% в год. В 2015 году заметно значительное уменьшение количества отчетов в год, падение составило 17,12% в сравнении с 2014 годом. В 2017 году уже виден большой скачок, рост составил 19,09% в сравнении с 2015 годом, т.к. статистика за 2016 год отсутствует. Таким образом, можно сделать вывод, что на отчетную дату рост составил 2,98%. Данное значение говорит о фактической стагнации роста количества отчетов в год.

Таблица 7 – Динамика выручки у оценочных компаний по всем направлениям оценки, тыс. руб. [25]

Выручка по всем направлениям оценки у крупнейших оценочных компаний	2014	2015	2016	2017	2018
		9 880 339	11 369 097	6 117 003	5 937 018
Темп роста, %	-	15,07%	-46,20%	-2,94%	-3,45%

На основании таблицы 7 следует, что выручка в целом имеет тенденцию к снижению, за 2018 год выручка составила 5 732 200 тыс. руб., в сравнении с



2014 годом падение составило 41,98%. Данное обстоятельство обусловлено, тем что кадастровая оценка перешла под государственное крыло и следовательно прибыль компаний сократилась. Начиная с 2016 года рынок фактически находится в стагнации и имеет тенденцию на отрицательный рост выручки.

Таблица 8 – Динамика количества вакансий по информации ресурсов по информации ресурсов по поиску работы за 2016-2020 год, шт. [28]

Количество вакансий, шт.	2016	2017	2018	2019	2020
Помощник оценщика	5	3	15	4	15
Оценщик	26	30	32	15	43

Согласно таблице 8 можно сделать вывод, что какой-либо тренд выявить невозможно, так как количество вакансий из года в год непредсказуемо. Однако, стоит отметить, что это свидетельствует о возможном отсутствии текучести кадров в компаниях. Также, это может говорить о небольшом объеме рынка и возможности перехода оценщиков по прямому приглашению работодателя. На текущий момент количество вакансий в области оценки составляет 58 штук, тогда как за 2016 год их количество составило 31 штука. Таким образом, количество предложений по работе увеличилось почти в два раза.

Таблица 9 – Динамика средней заработной платы в месяц по информации ресурсов по поиску работы за 2016-2020 год , тыс. руб. [28]

Средняя заработная плата в месяц	2016	2017	2018	2019	2020
Помощник оценщика	22	22,3	24,1	25,3	40,8
Оценщик	28,2	36,9	36,8	30,5	49,9

На основании таблицы 9 следует сделать вывод, что предложенная заработная плата специалистов в области оценки каждый год растет и на текущий момент составляет 40,8 тыс. руб. для помощника оценщика и 49,9 тыс.

руб. для оценщика, тогда как в 2016 году предложенная заработная плата помощника оценщика составляла 22 тыс. руб., а оценщика 28,2 тыс. руб. Рост за этот период значителен и составил более 50%. Однако, стоит отметить, что данные о предложенных заработных платах могут не отражать действительность, так как в большинстве случаев указаны «голые» оклады, без учетов бонусов и премий.

Говоря о текущем уровне развития оценочной деятельности в Российской Федерации, можно отметить, что оценочная деятельность с момента перехода на рыночную экономику развивается очень стремительно. Согласно проведенному исследованию, Россия по уровню развития опережает некоторые, более развитые страны мира у которых оценочная деятельность зародилась намного раньше, чем в России.

Согласно рейтингу, России присвоено 5 баллов по 10 бальной шкале рейтинга.

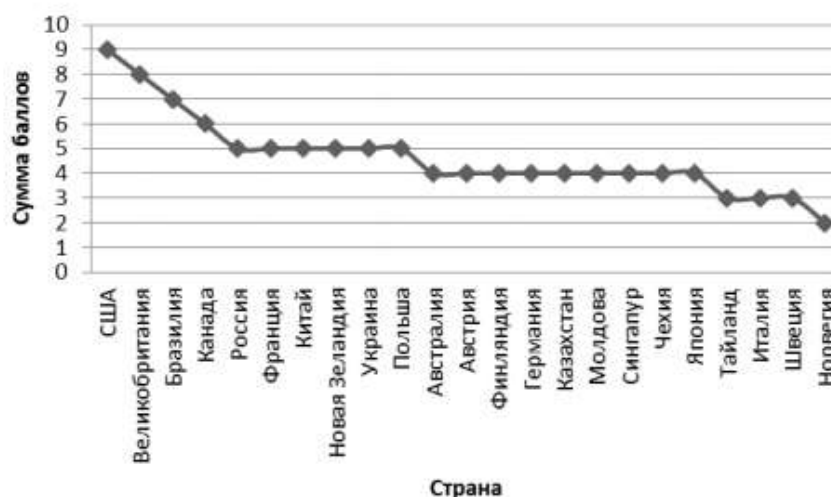


Рисунок 18 Распределение стран по уровню развития ОД [14]

На основании рисунка 18 можно сделать вывод что наиболее развита оценочная деятельность в США, там присутствует обязательное лицензирование оценщиков, а законодательная база и регулирование осуществляет государство. Помимо того, имеются жесткие требования к квалификации оценщика для поддержания высокого уровня профессионализма.

В большинстве стран государственное регулирование как такое отсутствует, либо оно минимально. Так, в большинстве стран с развитой экономикой отсутствует государственной контроль. Контроль в этих странах осуществляет профессиональное сообщество. Однако, в этих странах отлично развиты профессиональные стандарты и надзор со стороны оценочного сообщества.

Взрывное развитие оценочной деятельности в Российской Федерации, в сравнении с другими странами имеют положительные перспективы на ее дальнейшее развитие. В России присутствует смешенное регулирование, с одной стороны надзор осуществляет СРО, с другой государственные органы. На мой взгляд, такое развитие является максимально сбалансированным и справедливым, однако существует опасность по смещению такого развития в ту или иную сторону регулирования.

Профессия оценщика в России достаточно популярна, а с введением квалификационных экзаменов поднимает порог входа в профессию и профессионализм общества в целом [12].

В долгосрочной перспективе возможно ужесточение экзамена, с целью повышения порога входа в профессию, однако как показала практика – оценщики уже сдавшие экзамен по истечению 3 лет вынуждены повторно сдавать экзамен на вход в профессию, что является некорректным. Работа по этому направлению ведется, так в феврале текущего года намерение упростить процедуру сдачи квалификационного экзамена подтвердил Минэкономразвития. Оценщикам, которые вели оценочную деятельность непрерывно на протяжении трех лет и не имеющие дисциплинарных взысканий позволят сдавать упрощенный квалификационный экзамен, практическая часть для них будет отсутствовать, а теоретическую часть упростят до вопросов по законодательству Российской Федерации. Подтверждением непрерывной деятельности будут служить 2 отчета об оценке недвижимого и движимого имущества и 1 отчет об оценке бизнеса.

С введением возможности оспаривания кадастровой стоимости, доверие к оценочному сообществу в целом частично утрачено, утрачена и система

проверки качества отчетов. Так, Минэкономразвития создала комиссию по рассмотрению жалоб на отчеты оценщиков выполненные начиная с 2015 года. Однако, данный Апелляционный орган не показал своей эффективности. В него поступило 24 жалобы, при этом 80% из них от одного заявителя, 13 из них были решены в пользу оценщика, ни в одном из них не было выявлено существенного искажения стоимости, в то время как СРОО вынесли своим членам более тысячи мер дисциплинарного воздействия. Впрочем, не смотря на данные промежуточные результаты Минэкономразвития все же планирует законодательно закрепить данный апелляционный орган [24].

Также в числе наиболее значимая тенденция создается начиная с 2018 года, так банки начинают внедрять электронный документооборот; на рынке появляются новые оценщики с узкой специализацией и низкими ценами, повышается спрос на оценочные услуги в рамках судебных дел. Для ускорения работы и бизнес-процессов создаются единые электронные системы формирования отчетов [27].

Многие крупные финансовые учреждения переходят на использование электронных систем по оценке недвижимости, яркий пример, это использование продукта группы компания «SRG» – «Банк-оценщик», подавляющее число банков перешло на сотрудничество с этой компанией, которая дает возможность формирования отчета по оценке недвижимости в ускоренные сроки без потери качества. С одной стороны, это значительно сокращает трудозатраты оценщика, с другой стороны говорит о тенденции снижения физического труда самого оценщика.

Снижение объемов кредитования и самого числа банков, сказывается на сокращении количества отчетов по оценке залогов у оценщиков. Банки стараются оптимизировать свои расходы и перекладывают оценку залогов на собственные структурные подразделения. При этом, из-за сокращения объемов кредитования и количества выданных кредитов под залог, многие оценщики не могут имеют возможности перейти на работу в залоговую службу банков. Данный тренд вынуждает оценщиков переходить в иные сферы и направления.

В связи с изменением законодательства, вследствие чего необходимость получения экспертных заключений на отчеты по оценке для признания рыночной стоимости для исчисления налога отменена, это изменение лишило экспертов СРО и экспертов-оценщиков работы.

Основной тенденцией на текущий момент, это выстраивание работы в системах закупок, изучение документации и требований, участие в конкурсах по оценке недвижимого имущества. Однако, данный рынок захлестнула волна демпинга, нередки случаи когда участники закупки пытаются получить контракт по любой цене, вследствие чего наблюдается падение качества отчетов и предвзятое отношение к оценочному сообществу в целом.

Также наметился сдвиг оценочных услуг в сторону судебно-оценочной и финансово-экономической экспертизы банкротство и оспаривание сделок набирает оборот и имеет положительную динамику.

С введением нового порядка перерасчета кадастровой стоимости, наблюдается большой спрос на снижение кадастровой стоимости жилых объектов, поскольку не всегда величина кадастровой стоимости соответствует реалиям рынка и собственники вынуждены оспаривать ее.

Малый и средний бизнес в настоящее время переживает однозначно нелегкие времена, с началом действия режима нерабочей недели с сохранением заработной платы, которая растянулась и составила шесть недель вызванной пандемией COVID-19 многие предприятия были вынуждены прекратить свою деятельность и дальнейшее ее возобновление является маловероятным событием ведь поддержка правительства не соответствует реалиям текущей ситуации и являются мягко говоря запоздавшими. Вследствие этого, по итогам года будет наблюдаться рост числа банкротств, исполнительных производств по взысканию долгов [21].

Данное обстоятельство будет сказываться на рынке оценочных услуг по направлению оценки имущества должника будет наблюдаться заметный рост. Стоит упомянуть, что возможно и снижение доли оценок для банков в рамках

ипотечного кредитования, ведь снижение количества выдачи ипотечных кредитов и ужесточение требований к заемщикам неизбежно.

Таким образом, основной объем заказов будет наблюдаться при банкротстве компаний и по направлению оспаривания кадастровой стоимости, а снижение темпа деловой активности приведет к падению спроса рынка оценочных услуг в целом.

Учитывая текущую ситуацию, можно сказать, что цифровое пространство для оценочных услуг будет набирать оборот ускоренными темпами, в большинстве прогрессивных оценочных компаний существует возможность онлайн-заказа оценочных услуг и получения предварительной консультации. В перспективе на рынке смогут существовать лишь те компании, которые смогли подстроиться под текущие реалии рынка.

Оценочная деятельность в Российской Федерации за последние несколько лет претерпела ряд важных изменений, наиболее значимые из них это:

1) Введение обязательного квалификационного экзамена, по результатам которого количество оценщиков сократилось более, чем на половину;

2) Отмена обязательной экспертизы отчетов СРО. В результате чего наблюдается рост количества жалоб со стороны потребителей оценочных услуг и наложенных дисциплинарных взысканий со стороны СРО оценщиков;

3) Введение ответственности заказчика за предоставленные данные оценщику необходимых для проведения оценки. До введения данного закона, ответственность за объективность лежала на СРО и оценщике проводившего оценку;

4) Изменение полномочий оценочной коллегии Минэкономразвития, в настоящий момент полномочия по рассмотрению нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности и рекомендации по их утверждению для них упразднена.

Кроме того, дополнительно изменены или дополнены нормативно-правовые акты для устранения противоречий в законодательстве отдельных видов сделок [17].

В настоящий момент оценочная деятельность переживает этап становления, с начала принятия Федерального закона «Об оценочной деятельности» он был изменен более 20 раз, изменения в основной закон вносятся с завидной регулярностью, что не добавляет ему стабильности и создает состояние неопределенности. Также существует ряд системных проблем, необходимость решения которых возрастает с каждым годом. Стоит отметить, что наблюдается положительная тенденция по решению текущих проблем и созданию базы для решения системных проблем.

Таким образом, можно сделать вывод, что оценочная деятельность находится в стадии становления и улучшения ее качества.

## 2.2 ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Основной 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.

Само понятие демпинг является негативной явлением, однако, это не является таковым если компания внедряет более эффективные и современные технологии в бизнес-процессы, что позволяет снизить издержки. Однако, зачастую демпинг возникает при снижении качества поставляемой продукции

или услуги. Именно это последнее свойство демпинга и присутствует на рынке оценочных услуг, чаще всего возникающих на рынке государственных закупок.

Таблица 10 Показатели финансовой деятельности оценочных организаций [25]

Год	2016	2017	2018
Выручка, млрд. руб.	5,5	5,92	5,7
Изменение в сравнении с прошлым годом, %.	11,8	2,4	-3,7
Инфляция, %.	5,4	2,5	5,3
Рост с поправкой на инфляцию, %.	6,4	-0,1	-9,0
Общее количество отчетов, тыс. шт.	109,9	122,2	137,8
Изменение в сравнении с прошлым годом, %.	-	10,0	8,0
Средняя стоимость отчета, тыс. руб.	50,05	48,44	41,36

Как видно из представленной таблицы 10, выручка за 2018 год составила 5,7 млрд. руб., что на 3,7% меньше, чем в предыдущем году. С поправкой на инфляцию отрицательный рост составил 9%. В тоже время, общ Это доказывается следующими данными: рост с поправкой на инфляцию за последние два года не превышает одного процента, в то время как выручка находится в одном диапазоне значений. При этом общее количество отчетов растет в среднем на 9% в год вследствие чего средняя стоимость отчета падает с 50,05 тыс. руб. до 41,36 тыс. руб. Фактически это означает, что рынок оценочных услуг находится в стагнации.

Оценочная деятельность в данный момент охватывает широкий спектр услуг. Согласно последним данным за 2018 год рейтингового агентства «Эксперт» суммарная выручка крупных оценочных компаний составит 5,7 млрд. рублей, таким образом увеличившись за год на 6%. Однако если учесть инфляцию, то можно прийти к выводу, что оценочные услуги находятся в стагнации, рост выручки с поправкой на инфляцию составит 0,7%. В тоже время общее количество отчетов составило 137,8 тысяч штук, увеличившись в сравнении с предыдущим годом на 8%. 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 [16].

Таблица 11 Динамика долей в выручке оценочных компаний по направлениям деятельности, % [25]

Вид оказываемых услуг оценочных услуг	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Недвижимое имущество	46	41	46
Бизнес и ценные бумаги	29	30	31
Транспорт и оборудование	8	9	9
Переоценка основных средств	9	8	6
Нематериальные активы и интеллектуальная собственность	2	3	4
Инвестиционные проекты	4	4	2
Другие виды оценки	2	5	2

Как видно из таблицы 11 представленной выше, доля оценки недвижимого имущества занимает самую большую часть в выручке компаний, 46% по итогам 2018 года, что соответствует уровню 2016 года, можно с уверенностью сказать, что оценка недвижимого имущества является основным направлением средств наполнения выручки оценочной компании, также стоит упомянуть, что вторая по значимости вклада в выручку компаний вид оценочных услуг, это оценки бизнеса и ценных бумаг, учитывая, что оценка бизнеса включается в себя в том числе и оценку недвижимого имущества, можно предположить, что оценка недвижимости составляет половину вклада в выручку оценочной организации. Таким образом, на основании данной таблицы, что подчеркнуть важность и значимость данной дипломной работы.

Доля остальной деятельности оценочных организаций остается практически неизменной и статичной. Однако, стоит упомянуть, что наблюдается тренд на снижение доли в деятельности переоценки основных средств, в тоже время есть положительная динамика на увеличение доли оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности [25].

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 [16].

Необходимо понимать, что процесс подготовки отчета соответствующего всем требованиям весьма трудоемкий и несет обязательные издержки.

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, помимо 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 компаний «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 [29]. 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.

Совокупность данных методов позволяет снизить себестоимость работ в среднем на 15-20%, на величину которых возможен демпинг.

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 рисунка 19 с сайта государственных закупок, участник торгов снижает предложенную цену контракта на 84,16% и с данным предложением о цене контракта выигрывает его [30].

Протокол подведения итогов электронного аукциона 0101300040620000018

г. Мелеуз

«08» апреля 2020г.

Заказчиком является: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МЕЛЕУЗОВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН  
Идентификационный код закупки: 203026301123502630100100480016831244

Определение поставщика осуществляет: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА МЕЛЕУЗОВСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Процедура рассмотрения вторых частей заявок на участие в электронном аукционе 0101300040620000018 проводилась аукционной комиссией по закупке на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг.

1. Наименование предмета электронного аукциона: Оказание услуг по оценке рыночной стоимости и рыночной стоимости годовой арендной платы объектов нежилого фонда и земельных участков муниципального образования муниципальный район Мелеузовский район Республики Башкортостан в 2020 году

2. Начальная (максимальная) цена контракта: 375 000 руб.

Текущее снижение: 84,16%

7. В результате рассмотрения вторых частей заявок признать победителем закупки - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВАЛЬ" ИНН 0273052470, предложившего цену контракта 59 375 руб. пятьдесят девять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек.

Рисунок 19 Предложение цены контракта участника закупки  
[Приложение А]

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 ником 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. Одна сторона оценочного сообщества ставит во главу своей работы качество и достоверность полученных результатов. Другая сторона в качестве критерия своей работы рассматривает только стоимость оказанных услуг. В эту же группу и входят оценщики, которые выполняют «заказные»

оценки и соответственно стоимость услуг для них неважна, так как они получают свои компенсации от заинтересованных лиц, следовательно они могут опустить стоимость предложения до любых значений. Впрочем, растет и количество Заказчиков, которых качество отчетов интересует в последнюю очередь.

Таблица 12 – Предложения о цене контракта других участников закупок [Приложение А]

Электронный аукцион № 1	
Начальная цена контракта, руб.	375 000
Предложение победителя торгов, руб.	59 375
Снижение, %.	84,17%
Электронный аукцион № 2	
Начальная цена контракта, руб.	400 000
Предложение победителя торгов, руб.	70 000
Снижение, %.	82,50%
Электронный аукцион № 3	
Начальная цена контракта, руб.	169 166
Предложение победителя торгов, руб.	18 029
Снижение, %.	89,34%
Электронный аукцион № 4	
Начальная цена контракта, руб.	376 666
Предложение победителя торгов, руб.	41 239
Снижение, %.	89,05%
Электронный аукцион № 5	
Начальная цена контракта, руб.	5 330 000
Предложение победителя торгов, руб.	852 800
Снижение, %.	84,00%
Электронный аукцион № 6	
Начальная цена контракта, руб.	195 499
Предложение победителя торгов, руб.	47 706
Снижение, %.	75,60%
Электронный аукцион № 7	
Начальная цена контракта, руб.	122 000
Предложение победителя торгов, руб.	44 950
Снижение, %.	63,16%
Электронный аукцион № 8	
Начальная цена контракта, руб.	144 000
Предложение победителя торгов, руб.	15 120
Снижение, %.	89,50%
Электронный аукцион № 9	

Продолжение таблицы 12

Электронный аукцион № 9	
Начальная цена контракта, руб.	195 525
Предложение победителя торгов, руб.	9 780
Снижение, %.	95,00%
Электронный аукцион № 10	
Начальная цена контракта, руб.	300 000
Предложение победителя торгов, руб.	7 863
Снижение, %.	97,38%

Как видно и таблицы 12, среди участников таких закупок сложилась своя конкурентная среда, в которой 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. Данная экономия, может обернуться еще большими потерями, ведь некачественный отчет об оценке может не отражать текущей ситуации на рынке недвижимости, вследствие чего объект оценки с заниженной стоимостью будет продан и бюджет недополучит разницу между реальной и заниженной стоимостью, либо же наоборот, объект оценки будет с заниженной стоимостью, вследствие чего срок продажи объекта составит больше срока средней экспозиции, который неизбежно ведет к расходам на его содержание. Во всех этих случаях экономия в 1% приведет к убыткам на десятки процентов.

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.

Для оценочного же сообщества в целом, данный уровень цен на оценочные услуги создает впечатление у потребителей, что отчет об оценке представляет собой простейший процесс, который может быть выполнен без каких-либо существенных, тех или иных затрат и покупка услуг по более высоким ценам у профессионального оценщика не имеет смысла, также некачественные отчеты об оценке выполненные с грубейшими ошибками, либо же носящие откровенно «заказной» характер дискредитируют профессию Оценщика и бросают тень на оценочное сообщество в целом.

С введением квалификационного экзамена, у большого количества оценщиков в регионах возникли трудности с его возможностью сдачи. Это обуславливается тем, что при отсутствии выездных комиссий по приему квалификационного экзамена, оценщик должен явиться в Москву и сдавать экзамен здесь. Данное обстоятельство накладывает ряд проблем, такие как: дополнительные затраты на проживание и проезд, отрыв от работы, что может повлечь за собой снижение дохода или массу других проблем. В случае если кандидат, не смог с первого раза сдать экзамен, то данные проблемы накладываются в двойном размере. Также, существует и психологический аспект, кандидат с таким грузом ответственности может банально перевозмунуться и допустить ошибки в экзамене. В данных обстоятельствах неоспоримо выигрывают столичные оценщики. Таким образом, создается неравенство в пользу столичных оценщиков, что у региональных оценщиков вызывает недоумение.

В настоящий момент разрабатывается вариант электронного квалификационного аттестата, однако, это решает только малую часть проблемы, так как экзамен все же придется сдавать «оффлайн». Стоит отметить, что органы государственной власти озабочены этой проблемой и работа по устранению данной проблемы ведется.

Вторая проблема это относительная дороговизна экзамена, стоимость сдачи экзамена по выбранному направлению составляет 5 900 рублей, при условии сдачи экзамена по всем направлениям сумма возрастает до 17 700 рублей. В случае неудовлетворительного экзамена, стоимость пересдачи составит 2 900 рублей, что немногим меньше первичной сдачи экзамена.

Проблема заключается, в отсутствие дифференциации для оценщиков из регионов, ведь их уровни заработных плат несопоставимы со столичными оценщиками.

Третья проблема заключается в отсутствии открытой базы вопросов, что создает 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 очевидных коррупциогенных факторов [19]. Режим «закрытости» вопросов и задач отсутствует у таких профессий как: адвокат, аудитор, кадастровый инженер 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 Российской Федерации, который признал приказ законным и не усмотрел противоречий в законодательстве.

Резюмируя все вышесказанное в данном параграфе в настоящий момент оценочная деятельность имеет ряд проблем:

- 1) Непрекращающийся демпинг, в следствие чего деятельность находится в стагнации;
- 2) Отсутствие четких критериев качества отчетов;
- 3) Неравенство сдачи квалификационного экзамена, его «закрытость» и неопределенность по отношению к повторно сдающим кандидатам по истечению его срока действия.



Результатом всего вышесказанного будет уход из профессии высококвалифицированных и профессиональных представителей оценочного сообщества не желающих работать в данных обстоятельствах на рынке оценочных услуг. Это неизбежно приведет к деградации профессии и сообщества, вследствие чего у Российской Федерации будут серьезные проблемы в сфере имущественных отношений [16].

## 3 НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность является одним из самых важных инструментов рыночной экономики, как говорилось в данной работе, оценочная деятельность имеет ряд серьезных и системных проблем и в настоящий момент пребывает в состоянии стагнации.

К настоящему моменту сложилась общепризнанная международная практика, которая подразумевает под собой закрепление стандартов по дисциплинам с последующей «шлифовкой», но не в части основных принципов.

В международной практике нормативно закреплена обязательность «оценочных суждений» во многих смежных областях, таких как аудит и финансовая отчетность. Работа оценщика признается обязательным дополнением при обработке, сборе и анализа каких-либо данных с последующим расчетом итоговой величины [24].

Прежде всего это произошло с помощью развития оценочного сообщества и дальнейшая «объективизация оценочных суждений» будет расширяться и на другие области рыночной экономики. Учитывая уникальность опыта оценочной деятельности в Российской Федерации и Российской рыночной экономики в целом оценочная деятельность имеет шанс реализовать принципиально новые, возможно инновационные изменения.

Стоит признать, что оценочная деятельность в настоящий момент является скорее вспомогательным инструментарием, находящейся на периферии в системе традиционных методов экономических измерений. Однако, существуют все предпосылки для выделения ее в более широкую направленность и интеграции ее в прикладную экономику.

Важнейший на текущий момент проект изменений, который помогает понять будущее оценочной деятельности, делать какие-либо прогнозы, направления ее развития является проект изменений 135-ФЗ. В настоящий момент ведется публичное обсуждение нового проекта закона по внесению изменений в основной закон оценочной деятельности № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. Данный проект изменений предложен Минэкономразвития во время заседания Совета по оценочной деятельности 15.04.2019 г. Предложенные изменения мотивированы следующими тезисами.

1) Действующие нормы законодательства не обеспечивают в высшей степени прав и интересов потребителей оценочных услуг;

2) Необходимо обеспечить гарантию прав и их защиты потребителей оценочных услуг;

3) Действующие законы и нормативно-правовые акты не обеспечивают информационную открытость оценочной деятельности;

4) Необходимо повышение имущественной ответственности оценщиков и экспертов СРО, оценочных компаний [24].

Таким образом, необходимо составить краткую таблицу направлений предполагаемых изменений и краткое предлагаемое изменение для того чтобы понять предложенные изменения

Таблица 13 – Основные направления изменений<sup>1</sup>

Направление предлагаемого изменения	Предлагаемое изменение
<p>Регулирование оценщиков и оценочных фирм при оказании услуг по оценке имущества полностью или частично принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям.</p>	<p>Проект изменения закона предусматривает обязанность юридического лица при оказании оценочных услуг имущества полностью или частично принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям иметь в своем штате не менее двух оценщиков, для которых данное юридическое лицо является основным местом работы. При этом для оценщиков выставляется требование о минимальном пятилетнем стаже членства в саморегулируемой организации оценщиков и опыт в составлении не менее десяти отчетов об оценке аналогичных объектов указанных в договоре об оказании оценочных услуг. В случае если оценщик имеет дисциплинарные взыскания, либо другие когда-либо применяемые меры дисциплинарного воздействия не привлекать его к проведению оценке имущества полностью или частично принадлежащих Российской Федерации, ее субъектам и муниципальным образованиям.</p>
<p>Повышение уровня ответственности за некачественное оказание оценочных услуг</p>	<p>Проект предусматривает, что убытки, понесенные заказчиком вследствие использования отчета об оценке оценщика или оценочной организации, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценочной организации. В случае, если саморегулируемая организация оценщика выдала положительное заключение на некачественный отчет, повлекший за собой убыток со стороны Заказчика, то она несет солидарную ответственность за причиненный убыток члена своей организации. Также, данное изменение предусматривает возможность возврата платы за некачественно оказанные оценочные услуги.</p>

<sup>1</sup> Составлено автором по [17]

На основании таблицы 13 можно сделать следующие выводы: регулятор, в лице Минэкономразвития предлагает ужесточить требования к оценщикам и оценочным организациям в части допуска их к возможности оказания оценочных услуг для имущества принадлежащего полностью или частично государству. Данное изменения обуславливается текущей ситуацией на рынке государственных закупок и конкурсов по оказанию оценочных услуг для нужд «государства», как говорилось в главе второй настоящей работы – данный рынок является «рассадником» демпинга в оценочной деятельности и ситуация на нем вынуждает регулятора вводить дополнительные ограничения к доступу на этот рынок. Данное изменение достаточно серьезно повлияет на данный рынок, так как в большинстве своем, самые низкие предложения по цене исполнения контракта выигрывали оценочные организации с одним числившимся сотрудником. Однако, добросовестные оценщики, которые не прибегают к демпингу и работают в «одиночку» будут вынуждены уйти с данного рынка из-за невозможности исполнения данных требований. Это обстоятельство в будущем может отрицательно сказаться на оценочной деятельности в целом, так как проект изменения предусматривает запрет оказания услуг в части определения стоимости имущества принадлежащего муниципальному образованию. В ряде регионов на территории муниципальных образований бывает, что оценщиков единицы и до введения данного изменения, например существовал единственный оценщик, который имел возможность оказать оценочные услуги муниципальному образованию. После вступления в силу изменения, муниципальное образование не будет иметь возможность его выбора, а будет вынужденно прибегать к услугам других оценщиков из другого региона, вследствие чего стоимость оценочных работ вырастит, в виду удаленности оцениваемого объекта от оценщика, что дополнительно повысит расходы бюджета на оплату услуг такого оценщика.

Также, дополнительно повышаются требования к оценщику в части его опыта и наличия дисциплинарных взысканий вообще когда-либо полученных. Данное обстоятельство, фактически отсекает оценщиков, которые могли

получить дисциплинарное взыскание в начале своей карьеры ввиду отсутствия опыта, что в будущем наложит массу проблем для исполнителей и оценочного сообщества в целом, ведь дисциплинарные взыскания можно получить фактически, допустив, опечатку в части реквизитов заказчика.

Эти изменения с одной стороны значительно зарегулируют рынок оценочных услуг при проведении оценки имущества «государства», что может послужить фактором ухода с рынка значительного числа оценщиков. С другой стороны это позволит снизить уровень демпинга и повысить качество оказываемых оценочных услуг.

Таким образом, говоря о будущем оценочной деятельности после принятия данного изменения, можно сказать, что это повысит уровень ответственности и положительно скажется на оценочной деятельности в целом.

Второе немаловажное изменение, это регулирование убытка понесенного заказчиком и повышение уровня имущественной ответственности исполнителя.

В настоящий момент возможность привлечения к ответственности исполнителя выглядит следующим образом:



Рисунок 20 – Порядок привлечения к ответственности исполнителя в текущее время [24]

На основании рисунка 20 можно сделать вывод, что возможность привлечения исполнителя к ответственности возможна только при обязательной оценке для совершения какой-либо сделки. Тогда как в остальных случаях возникают сложности для привлечения к ответственности.

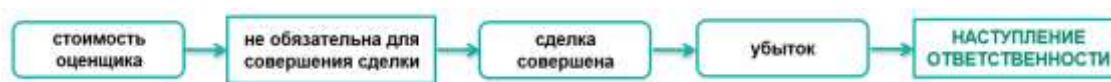


Рисунок 21 – Предлагаемый порядок привлечения к ответственности исполнителя в текущее время [24]

На основании рисунка 21 можно сделать вывод, что проект изменения предусматривает возможность привлечения ответственности даже при необязательности оценки для совершения сделки в случае понесенных убытков заказчиком.

Таким образом, в будущем данное изменение позволит привлекать к ответственности исполнителя практически во всех случаях оказания оценочных услуг, что позитивно скажется на качестве оценочных услуг.

Однако, с повышением уровня ответственности и возможностью привлечения к ответственности исполнителя практически во всех случаях, это обстоятельство может привести к «бегству» оценщиков и экспертов из профессии. Может сложиться ситуация, когда по прошествии определенного времени, заказчик имея какие-либо проблемы имеет возможность, например процедура банкротства, заявить убыток исполнителю имея заключение о итоговой стоимости этого же объекта-оценки на дату определения стоимости от другого оценщика с какой-либо разницей. Что в данном случае будет являться убытком проект изменения не объясняет, что накладывает массу возможностей манипулирования заключением о итоговой стоимости объекта-оценки. Другой момент, это само понятие рыночной стоимости, в случае его определения, ведь как известно, рыночная стоимость носит вероятностный характер и стоимость, например, продажи может значительно различаться от стоимости рассчитанной оценщиком, вопрос о действиях в данной ситуации остается открытым.

В данном случае уместно обратиться к оценочному сообществу и узнать их мнение по поводу будущего оценочной деятельности в Российской Федерации.

Таблица 14 – Мнение экспертов о будущем оценки [22, 23, 26]

Эксперт	Прогноз
Роман Чибисов, Генеральный директор Swiss Appraisal	Отвечая на вопрос по перспективам оценочной деятельности и ее будущем, эксперт сказал, что развитие информационных технологий будет играть решающее значение в оценочной деятельности. Развитие IT, облачных решений, создание больших баз данных и других цифровых проектов и процессов будет являться главным конкурентным преимуществом
Кирилл Куланов, первый заместитель Генерального директора ООО "Центр независимой экспертизы собственности"	Как говорит эксперт объем услуг по оценке для государства остается на прежнем уровне и в будущем возможно небольшое увеличение. Государство будет продолжать наращивать свое влияние и контроль во многих проектах и заказах.
Владимир Жуковский, директор НП СРОО "СПО"	Респондент отвечая на вопрос о будущем оценочной деятельности наметил два тренда. Первый тренд – это активное развитие экспертизы отчетов и внутренней оценки со стороны государства. Второй тренд – это возрастание количества законов в оценочной деятельности. По его словам в будущем роль оценщика переквалифицируется в бизнес-консультанта, а рыночная стоимость будет определяться не путем математики, а путем переговоров и задачей оценщика будет доказать правомерность и обоснованность итоговой величины.



Продолжение таблицы 14

Эксперт	Прогноз
Федор Спиридонов, управляющий партнер ГК SRG	<p>Говоря о будущем, Федор Спиридонов опираясь на большое количество проблем в оценочной деятельности излагает следующие тренды на будущее и делит их на группы. Первой стратегической целью по его мнению является изменение законодательства оценочной деятельности. Второй безусловный тренд предусматривает работу над стандартами будущими и существующими. Третьим изменением в будущем является разработка новых образовательных программ и стандартов. Четвертый тренд - это разработка электронных форм отчет и работа над созданием данных.</p>

На основании таблицы 14 можно сделать вывод, что все респонденты отмечают в будущем усиление государственного контроля, отмечают безусловный тренд на цифровизацию профессии оценщика, внедрение новых информационных технологий. Также, респонденты отмечают, что в будущем предстоит разработка и внедрение новых профессиональных стандартов и законов. Таким образом, на основании таблицы 14 следует, что внедрение информационных технологий будет существенно влиять на будущее оценочной деятельности в Российской Федерации.

В условиях описанных проблем во второй главе настоящей работы и анализа будущего развития, оценочная деятельность имеет несколько вариантов развития.

Один из вариантов это развитие систем саморегулирования. Как говорилось во второй главе, оценочная деятельность в сравнении с другими государствами развивается быстрыми темпами. В ней примерно в равной степени присутствует государственное регулирование и саморегулирование в лице СРО и оценочного сообщества. Осознание оценочного сообщества своей роли и взятие ответственности за ее будущее является важным инструментом

для развития оценочной деятельности в целом. В будущем возможно повышение роли СРО по надзору за своими членами и оценочным сообществом в целом. Возможный вариант развития это ужесточение условия вступления в СРО по опыту, стажу работы, запрет оценки определенных объектов в связи с недостатком опыта или квалификации и т.п. Данный вариант является позитивным сценарием развития. Однако, стоит сказать, что вариант является позитивным, в случае если изменения будут обсуждаться оценочным сообществом и приниматься посредством согласования с обществом.

Второй, возможный вариант развития это возврат к государственному регулированию, то есть внешнее регулирование. Данный вариант наблюдается в настоящий момент. Этот вариант неминуемо будет сопровождаться так называемым «закручиванием гаек», поверхностное понимание оценочной деятельности и специфики со стороны чиновников будет выливаться в неработающие и абсурдные нормативно-правовые акты, которые будут приводить сообщество к уходу из профессии. Этот вариант, возможен при дальнейшем бездействии систем саморегулирования и в настоящий момент вылился в передачу полномочий по ужесточению входа в профессию на Министерство экономического развития Российской Федерации, так, например единый квалификационный экзамен проводится по разработке Министерства экономического развития. Данный экзамен со стороны оценочного сообщества был встречен непониманием, было обнаружено не понимание со стороны чиновников специфики оценочной деятельности, мало отражающие реальность вопросы и задачи.

Третий сценарий развития это переход к государственной оценке. Разговоры на официальном уровне о данном направлении развития в настоящий момент ведутся. Одной из темой обсуждения является расширение полномочий и возможностей ГБУ по осуществлению оценочной деятельности. Данный вариант развития в конечном счете приведет к уничтожению института независимой оценки, также, этот вариант не соответствует рыночной

экономике, вследствие чего законы рынка будут нарушены, что неизбежно приведет к уходу их профессии оценщиков и экспертов.

Четвертый вариант это ужесточение ответственности оценщика вплоть до уголовного преследования. Это является естественной реакцией Государства на текущую ситуацию. Вследствие чего начнется массовое заведение уголовных дел за разницу в стоимости одного и того же объекта-оценки выполненных разными оценщиками. Большая часть ответственности в сделке сместится на оценщика. Вследствие чего начнется массовый уход из профессии. Стоит отметить, что данный вариант развития событий возможен как и при государственном регулировании, так и при саморегулировании [17].

На основании вышесказанного можно сделать вывод, что наиболее позитивным сценарием является первый сценарий. Потому что это позволит избежать перерегулирования государством профессии, отток оценщиков и экспертов из профессии, а возможность влиять оценочного сообщества на свою деятельность, то есть по-другому саморегулирование благоприятно скажется на оценочной деятельности в целом.

### 3.2 РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Для выхода из состояния стагнации и дальнейшего развития отрасли необходимо решить системные проблемы в оценочной деятельности описанные во второй главе. Для их решения необходимо понимать, что данные проблемы может решить как оценочное сообщество в лице СРО, так и Государство. Для их решения, необходимо тесное сотрудничество и диалог с оценщиками и экспертами, публичные обсуждения и мероприятия. Стоит отметить, что данные проблемы в период «коронакризиса» стоят наиболее остро.

Таблица 15 – Предложения по решению проблем<sup>2</sup>

Проблема	Решение
Демпинг и сговор на рынке оценочных услуг	Вступление в силу изменения касающегося обязанности иметь в штате не менее двух 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.
Неравенство и централизация при сдаче квалификационного экзамена	Предусмотреть возможность сдачи квалификационного экзамена в Минэкономразвития региона претендента. Дифференциация стоимости квалификационного экзамена.
Узкость рынка оценочной деятельности	Увеличить вовлеченность оценочной деятельности с целью расширение рынка оценочных услуг путем увеличения числа сделок, при которых оценка является обязательной.
"Крепостное право" оценщиков по отношению к СРО	Создать возможность перехода оценщика между СРО со своим компенсационным фондом, либо вовсе его отменить.

На основании таблицы 15 можно сказать следующее: для решения проблем демпинга и сговора 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 году Российским

<sup>2</sup> Составлено автором по: [17]

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 компании, ведь как правило, в крупных компаниях оценщик не имеет возможности влиять на стоимость услуг. Вследствие чего, целесообразно проработать возможность применения данных мер для оценочных компаний 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 компаний 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.

Невозможность сдачи единого квалификационного экзамена в своем регионе и отсутствие возможности сдачи его в столице в настоящий момент, подталкивают на следующие действия по решению этой проблемы.

Как известно у людей претендующих на оценщика в большинстве случаев отсутствует возможность сдачи квалификационного экзамена в своем регионе в не «сезон», в следствие чего он вынужден сдавать его в столице, либо ждать выездную комиссию в своем регионе. Данная проблема накладывает ряд проблем и неудобств на претендента. Правильным решением будет предоставление возможности сдачи в Министерстве экономического развития

своего субъекта. Данное решение не требует серьезных финансовых и организационных затрат. Также, это решение положительно скажется на претендентах, с них упадет груз ответственности, вследствие чего у претендента не будут возникать дополнительные неудобства.

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 убранные вовсе при условии осуществления непрерывной оценочной деятельности.

Также, неоправданная стоимость экзамена вызывает ряд денежных проблем для оценщиков из регионов. Для решения данной проблемы необходимо дифференцировать стоимость квалификационного экзамена в соответствии с экономической ситуацией в регионе. Необходимо достигнуть публичности и открытости базы вопросов, порядка их формирования и методической базы.

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 способом 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 16 которая относится к проблеме демпинга и представлена ниже.

Таблица 16 – Мероприятия направленные на решение проблем<sup>3</sup>

Решение	Мероприятие	Сроки выполнения	Исполнитель	Затраты	Результаты
Вступление в силу изменения касающегося обязанности иметь в штате не менее двух 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.	1) Обязать СРО разработать и утвердить обязательные тарифы на выполнение оценочных услуг. 2) Введение дополнительных требований к компаниям для доступа на рынок оценочных услуг.	IV квартал 2020 г. - I квартал 2021 г.	Саморегулируемые организации и оценщиков	Требуется проработка данных изменений путем публичных слушаний, обсуждения проектов в оценочном сообществе.	1) Устранение демпинга 2) Вовлеченность оценочного сообщества
Предусмотреть возможность сдачи квалификационного экзамена в Минэкономразвития региона претендента. Дифференциация стоимости квалификационного экзамена.	Устранение неравенства при сдаче квалификационного экзамена	IV квартал 2020 г. - I квартал 2021 г.	Министерство экономического развития	Необходимо создать возможность сдачи экзамена в регионах, путем внедрения информационных технологий, контролем за сдачей экзамена	Устранение неравенства претендентов на сдачу экзамена

<sup>3</sup> Составлено автором по: [17]

Продолжение таблицы 16

Решение	Мероприятие	Сроки выполнения	Исполнитель	Затраты	Результаты
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	I квартал 2021 г. - IV квартал 2024 г.	Министерство экономического развития	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	I квартал 2021 г. - IV квартал 2021 г.	Саморегулируемые организации оценщиков	Требуется время для внесения изменений в действующее законодательство	Результатом будет является рыночная конкуренция за оценщика, отмена финансовой привязки оценщика к СРО

На основании таблицы 16 можно сказать, что предложенные меры позволят решить уже к 2024 году текущие проблем оценочной деятельности.

Данные предложения следует принимать «эволюционным» путем внедрения и посредством достижения следующих принципов.

Самым важным и эффективным принципом является публичность и открытость. Деятельность органов государственной власти уполномоченных влиять на развитие оценочной деятельности должна стать публичной, это же относится и к СРО. Оценочной сообщество должно иметь право высказать свое мнение по тем или иным вопросам, в том числе критика и замечания.

Второй важный принцип это возможность управления оценочной деятельности оценщиками. Нередки ситуации когда руководители СРО от



имени сообщества в пользу личных или коммерческих интересов и против интересов сообщества принимают заведомо невыгодные сообществу решения.

Диалог оценочного сообщества с органами власти является третьим принципом. Ведь тесное сотрудничество и диалог будет положительно сказываться на принимаемых изменениях, их специфике и позволит узнать текущую ситуацию в оценочной деятельности. Таким образом консолидация всех выше описанных предложения и принципов в полной мере позволит их реализовать и вывести оценочную деятельности из состояния стагнации.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В данной выпускной квалификационной работе проведено исследование современного положения дел оценочной деятельности в сфере недвижимости, рассмотрены теоретические основы оценочной деятельности и разработаны предложения для развития оценочной деятельности в сфере недвижимости. На основе проведенной работы можно сделать ряд выводов.

Сущность оценочной деятельности заключается в нахождении справедливой стоимости с учетом всех факторов влияющих на ее величину. Оценка недвижимости – это возможность выразить ценность недвижимости в деньгах. В данной работе недвижимость рассматривалась как товар, который имеет денежное выражение, ведь оценка недвижимости является предметом гражданского оборота. Недвижимость, как и любой другой товар имеет своего потребителя, вследствие этого вырастает спрос и предложение, образовывается открытый рынок недвижимости. Оценка стоимости регулируется федеральными законами, федеральными стандартами оценки и кодексами Российской Федерации.

Исследование, проведенное во второй главе, позволяет сделать следующие выводы:

- численность оценщиков в 2017 году составляла 21 896 человек, а в 2020 году их численность составляет 10 505 человек, изменение составило -52,02%, данное изменение связано с введением единого квалификационного экзамена для оценщиков;

- самой крупной СРОО является Российское общество оценщиков (РОО), количество членов составляет 3 307 человек или 31,5% от общего числа оценщиков;

- самой маленькой СРОО является Сообщество профессионалов оценки (СПО), количество членов составляет 330 человек или 3,1% от общего числа оценщиков;

- крупной компанией на рынке оценочных услуг является компания с числом оценщиков – 30 человек, средней компанией – 8 человек и небольшой компанией – 3 человека;

- более 50% оценочных компаний располагаются в Центральном и Приволжском федеральных округах;

- основным потребителем оценочных услуг у крупных компаний является крупный бизнес с долей 52,3% в выручке компании и средние организации с долей 16,2% в выручке;

- основным потребителем у средних оценочных компаний являются физические лица с долей 27,3% в выручке компании и средние организации с долей 24,2% в выручке компании;

- основным потребителем оценочных услуг у небольших компаний являются физические лица с размером доли 36,6% в выручке компании и малые организации с долей 20,8% в выручке компании;

- основной отраслью потребителей являются «банки и инвестиционные фонды», «строительство и инжиниринг» и «агропромышленный комплекс и пищевая промышленность»;

- средневзвешенная заработная плата помощника оценщика составляет 28 тыс. руб., оценщика 42,5 тыс. руб., ведущего оценщика 63,9 тыс. руб., руководителя проекта по оценке 75,8 тыс. руб., в среднем заработная плата растет на 5% в год;

- динамика количества отчетов по направлению «Оценка недвижимости» у крупнейших компаний в целом остается на одном уровне, на 2018 год их количество составляло 84 751 шт., что фактически немного больше, чем значение 2014 года, когда оно составляло 82 302 шт.;

- уровень развития оценочной деятельности в России по проведенному исследованию находится в состоянии выше среднего, России присвоено 5 баллов по 10 бальной шкале, что соответствует уровню Франции, Китая, Новой Зеландии, Украины и Польши;

- динамика выручки оценочных компаний замедляется, выручка за 2018 год составляет 5,7 млрд. руб., в том время как в 2017 году это значение равнялось 5,92 млрд. руб., изменение с прошлым годом составило -3,7%;

- количество отчетов растет в среднем на 9% в год и составляет 137,8 тыс. шт. за 2018 год, в 2017 году это значение составляло 122,2 тыс. шт.

- средняя стоимость отчета падает и составляет в 2018 году 41,36 тыс. руб., в 2017 году оно составляло 48,44 тыс. руб.;

- направление оценки «Недвижимое имущество» в доле выручки компании составляет 46%, доля направления оценки «Бизнес и ценные бумаги» составляет 31%, данные значения фактически стабильны и не имеют высокой волатильности;

- зафиксирован демпинг на открытых аукционах, разница между начальной ценой контракта и предложением победителя торгов составляет в среднем более 80%;

Таким образом, на основании главы второй настоящей работы, основные проблемы были выявлены в демпинге, регулировании оценщиков и оценочных организаций, неравенстве при сдаче квалификационного экзамена

Для решения проблем в оценочной деятельности и улучшения ее функционирования целесообразно применить рекомендации предложенные в данной работе.

Такие изменения как, обязательные тарифы для выполнения оценочных услуг, обязанность иметь в штате не менее двух оценщиков для которых данная компания является основным местом работы и другие предложенные изменения, помогут устранить демпинг в оценочной деятельности и повысить качество в целом. Расширение рынка оценочных услуг путем увеличения сделок при которых оценка будет являться обязательной позволит увеличить объем рынка. Другие не менее важные рекомендации позволят оценочной деятельности и оценочному сообществу в целом задать тренд на развитие и вывести ее на принципиально новый уровень развития.

Резюмируя данную работу, можно сказать, что оценочная деятельность в Российской Федерации имеет множество проблем замедляющих рост ее развития. Будущее в текущих условиях не имеет четкого тренда, однако, развитие IT-технологий и их интеграция в оценочную деятельность позволит помочь ее развитию в текущей ситуации. Наиболее благоприятным сценарием для оценочной деятельности в России будет саморегулирование, понимание этого момента рано или поздно будет принято на всех уровнях.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 30.11.1994 г. N 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017). Режим доступа: доступ из справочно-правовой системы «Консультант+» <http://www.consultant.ru>
2. Об оценочной деятельности [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 05.07.2016). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант+». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>;
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России № 297 (ред. от 20.05.2015). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант+». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России № 298 (ред. от 20.05.2015). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант+». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России № 299 (ред. от 06.12.2016). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант+». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7) [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России № 611 (ред. от 25.09.2014). Доступ из справочно-правовой системы «Консультант+». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>.
7. Балабанов, И.Г. Экономика недвижимости [Текст]: Учебник. М: 2012.
8. Бондарев Е. Демпинг, трезвый взгляд [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/events/57-demping-trezvyj-vzglyad>, свободный

9. Виноградов, Д.В. Экономика недвижимости [Текст]: Учебное пособие. Владимир: Владимирский государственный университет, 2007.
10. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости [Текст]: Учебник: Комаров С.И.: СПб.: Высшее образование, 2017.
11. Данилова, Н.А., Куликова, Л.В., Основные проблемы оценочной деятельности в РФ и мероприятия по ее совершенствованию [Электронный ресурс] // Ползуновский Альманах. – 2017. № 4. / Режим доступа: [http://elib.altstu.ru/journals/Files/pa2017\\_04\\_2/pdf/057danilova.pdf](http://elib.altstu.ru/journals/Files/pa2017_04_2/pdf/057danilova.pdf)
12. Дорожкина Е.А., Холощак Н.С. Вопросы регулирования рынка услуг региона (на примере оценочных услуг) [Электронный ресурс] // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. – 2019. – № 3. / Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-regulirovaniya-rynka-uslug-regiona-na-primere-otsenochnyh-uslug/viewer>
13. Егорова Е.М., Шабанов Ш.Э. Принципы оценки недвижимости [Электронный ресурс] // Экономические науки. – 2017. / Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/printsiyu-otsenki-nedvizhimosti/viewer>, свободный
14. Касьяненко Т.Г., Бакалова К.А., Сергеева Д.П., Сравнительное исследование уровня развития оценочной деятельности в России и за рубежом [Электронный ресурс] // Российское предпринимательство. 2016. № 5. / Режим доступа: [https://www.researchgate.net/publication/303600351\\_Sravnitelnoe\\_issledovanie\\_urovna\\_razvitiya\\_ocenosnoj\\_deatelnosti\\_v\\_Rossii\\_i\\_za\\_rubezom](https://www.researchgate.net/publication/303600351_Sravnitelnoe_issledovanie_urovna_razvitiya_ocenosnoj_deatelnosti_v_Rossii_i_za_rubezom)
15. Шария М.Б. Особенности применения понятий и принципов оценки стоимости недвижимости в современных условиях [Электронный ресурс] // Управление и экономика в XXI веке. 2017. № 3. / Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-primeneniya-ponyatiy-i-printsiyov-otsenki-stoimosti-nedvizhimosti-v-sovremennyh-usloviyah/viewer>
16. Лейфер Л.А. О стоимости услуг по оценке. Проблемы демпинга [Электронный ресурс] // Онлайн-библиотека Лабрейт.Ру. 2011. / Режим доступа: [http://www.labrate.ru/leifer/cost\\_of\\_assessment\\_services-2011.htm](http://www.labrate.ru/leifer/cost_of_assessment_services-2011.htm)

17. Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://srosovet.ru>, свободный
18. Группа компаний «АФК-Аудит» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.afkgroup.com>, свободный
19. Информационный портал оценщиков [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru>, свободный
20. Информационный портал «Оценщики и эксперты» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ocenshiki-i-eksperty.ru>, свободный
21. Информационный портал «The Bell» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.thebell.io>, свободный
22. Комсомольская правда [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.volgograd.kp.ru>, свободный
23. Консалтинговая группа «SRG» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://www.srgroup.ru>, свободный.
24. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.economy.gov.ru>, свободный
25. Рейтинговое агентство «РАЭК-Аналитика» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://raex-a.ru>, свободный
26. Российская газета [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://rg.ru/>, свободный
27. Разработчик систем управления бизнес-процессами «ДоксВижен» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.docsvision.com>, свободный
28. Сервис архивов объявлений «Russian Advertisements» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <https://ruads.org/>, свободный
29. Система для подготовки отчетов об оценке «Банк-Оценщик» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.ba.srg-it.ru>
30. Система доступа тендеров «РосТендер» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.rostender.info>, свободный



31. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» [Электронный ресурс] / Режим доступа: <http://www.rosreestr.ru>, свободный

## ПРИЛОЖЕНИЕ А

Тендер: оказание услуг по оценке рыночной стоимости жилых помещений  [?]


**№43804187** Дата размещения: 20.02.20

Описание тендера:	оказание услуг по оценке рыночной стоимости жилых помещений <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА РАДУЖНЫЙ
Стоимость:	400 000 рублей
Регион закупки:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра автономный округ <a href="#">Смотреть все тендеры Ханты-Мансийского автономного округа - Югра</a>
Место поставки:	г. Радужный <a href="#">Смотреть все тендеры Радужного</a>
Окончание приема предложений:	«03» марта 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43804187](#)

 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43804187](#)

<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug---yugra-avtonomnyj-okrug/radujnyj/43804187-tender-okazanie-uslug-po-ocenke-rynochnoj-stoimosti-jilyh-pomeshchenij>

Тендер: Оказание услуг по определению размера возмещения за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости  [?]

**№43772624** Дата размещения: 19.02.20

Описание тендера:	Оказание услуг по определению размера возмещения за изымаемые земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	ДЕПАРТАМЕНТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА
Стоимость:	169 166 рублей
Регион закупки:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра автономный округ <a href="#">Смотреть все тендеры Ханты-Мансийского автономного округа - Югра</a>
Место поставки:	г. Нефтеюганск <a href="#">Смотреть все тендеры Нефтеюганска</a>
Окончание приема предложений:	«11» марта 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43772624](#)

 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43772624](#)

<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug---yugra-avtonomnyj-okrug/nefteyugansk/43772624-tender-okazanie-uslug-po-opredeleniyu-razmera-vozmeshcheniya-za-izyemaemye-zemelnye>

Тендер: Оказание услуг по определению рыночной стоимости акций, находящихся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск  [?]


**№43773136** Дата размещения: 19.02.20

Описание тендера:	Оказание услуг по определению рыночной стоимости акций, находящихся в собственности муниципального образования город Нефтеюганск <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	ДЕПАРТАМЕНТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА
Стоимость:	578 666 рублей
Регион закупки:	Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра автономный округ <a href="#">Смотреть все тендеры Ханты-Мансийского автономного округа - Югра</a>
Место поставки:	г. Нефтеюганск <a href="#">Смотреть все тендеры Нефтеюганска</a>
Окончание приема предложений:	«11» марта 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43773136](#)


 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43773136](#)


<http://rostender.info/region/hanty-mansijskij-avtonomnyj-okrug---yugra-avtonomnyj-okrug/nefteyugansk/43773136-tender-okazanie-uslug-po-opredeleniyu-rynochnoj-stoimosti-akcij-nahodyashchih-sya-v>

Тендер: Оказание услуг по проведению оценки для нужд Управления муниципального имущества Администрации города Муравленко 


**№43623794** Дата размещения: 12.02.20

Описание тендера:	Оказание услуг по проведению оценки для нужд Управления муниципального имущества Администрации города Муравленко <a href="#">Смотреть все тендеры: оценка, оценочная деятельность в Ямало-Ненецком автономном округе</a> <a href="#">Смотреть все тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА МУРАВЛЕНКО
Стоимость:	5 330 000 рублей
Регион закупки:	Тюменская область Ямало-Ненецкий автономный округ
Место поставки:	г Муравленко
Окончание приема предложений:	«26» февраля 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43623794](#)

 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43623794](#)

<http://rostender.info/tender/43623794>

Тендер: Оказание услуг по оценке стоимости платы за использование объектов муниципальной собственности 


**№43507247** Дата размещения: 06.02.20

Описание тендера:	Оказание услуг по оценке стоимости платы за использование объектов муниципальной собственности <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Ямало-Ненецком автономном округе</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ПОСЕЛКА ТАЗОВСКИЙ
Стоимость:	195 499 рублей
Регион закупки:	Ямало-Ненецкий автономный округ <a href="#">Смотреть все тендеры: Ямало-Ненецкого автономного округа</a>
Место поставки:	Тазовский район, поселок Тазовский
Окончание приема предложений:	«14» февраля 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43507247](#)


 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43507247](#)


<http://rostender.info/region/yamalo-neneckij-avtonomnyj-okrug/43507247-tender-okazanie-uslug-po-ocenke-stoimosti-platy-za-ispolzovanie-obektov-municipalnoj-sobstvennosti>

Тендер: Оценка рыночной стоимости объектов 

**№43462029** Дата размещения: 05.02.20

Описание тендера:	Оценка рыночной стоимости объектов <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Свердловской области</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	АДМИНИСТРАЦИЯ ТАВДИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
Стоимость:	144 000 рублей
Регион закупки:	Свердловская область <a href="#">Смотреть все тендеры Свердловской области</a>
Место поставки:	г. Тавда <a href="#">Смотреть все тендеры Тавды</a>
Окончание приема предложений:	«12» февраля 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43462029](#)

 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43462029](#)

<http://rostender.info/region/sverdlovskaya-oblast/tavda/43462029-tender-ocenka-rynochnoj-stoimosti-obektov>

**№43493191** Дата размещения: 05.02.20

Описание тендера:	Оказание услуг по определению рыночной стоимости объектов оценки <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Свердловской области</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	ОРГАН МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ ПОЛЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
Стоимость:	196 525 рублей
Регион закупки:	Свердловская область <a href="#">Смотреть все тендеры Свердловской области</a>
Место поставки:	Полевской <a href="#">Смотреть все тендеры Полевского</a>
Окончание приема предложений:	«14» февраля 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43493191](#)

 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43493191](#)

<http://rostender.info/region/sverdlovskaya-oblast/polevskoj/43493191-tender-okazanie-uslug-po-opredeleniyu-rynochnoj-stoimosti-obektov-ocenki>

Тендер: Независимая оценка имущества муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан



**№43378610** Дата размещения: 30.01.20

Описание тендера:	Независимая оценка имущества муниципального района Стерлитамакский район Республики Башкортостан <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность в Башкортостане</a> <a href="#">Смотреть все Тендеры: оценка, оценочная деятельность по всей России</a>
Организатор закупки:	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА СТЕРЛИТАМАКСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН
Стоимость:	300 000 рублей
Регион закупки:	Башкортостан республика <a href="#">Смотреть все тендеры республики Башкортостан</a>
Место поставки:	Стерлитамакский район <a href="#">Смотреть все тендеры Стерлитамака</a>
Окончание приема предложений:	«07» февраля 2020г.

 [Скачать документацию к тендеру №43378610](#)

 [Результаты тендера \(Информация о победителе тендера\) №43378610](#)

<http://rostender.info/region/bashkortostan-respublika/sterlitamak/43378610-tender-nezavisimaya-ocenka-imushchestva-municipalnogo-rajona-sterlitamakskij-rajon-respubliki-bashkortostan>