

Будущее оценки на рынке недвижимости

Булычева Галина

К.э.н., MRICS,

*член Совета по оценочной деятельности при
Минэкономразвития*

Председатель Экспертного Совета НП «СМАОс»

Тенденции в развитии оценочной деятельности

- **Новые технологии.** Автоматизированные модели оценки, формирование баз данных для оценки.

(Blockchain , Искусственный интеллект и Автоматизированные модели оценки Реализации концепции «умных зданий» и «открытых бизнес-систем»)

- **Изменение ожиданий клиентов/заказчиков.** Долгосрочный период консультирования в процессе определения стоимости.

(Независимость и объективность Оценщика как необходимое условие для формирования доверительного отношения (доверия) со стороны Заказчика).

- **Изменение системы регулирования оценочной деятельности.**
-

Кризис доверия

□ Анализ жалоб Банка России (объекты недвижимости)

- идентификация объекта оценки: детальное изучение Банком всех характеристик ОО по имеющимся в отчете документам и публичным источникам (Росреестр, карты, Google, постановления и решения органов государственной и муниципальной власти);
 - НЭИ (отсутствие обоснование выбранного варианта НЭИ ОО в отчете, расхождение выбранного НЭИ с текущими характеристиками объекта);
 - анализ рынка (полнота проведенного анализа в соответствии с требованиями ФСО, НЭИ и специфики объекта);
 - объекты-аналоги (детальная проверка характеристик аналогов, выявление несоответствий, отсутствие обоснования использования только части аналогов из имеющихся на рынке);
 - корректировки стоимости объектов-аналогов (отсутствие обоснование неиспользования корректировки в случае несоответствия характеристик объектов-аналогов ОО, отсутствие обоснования величины используемых корректировок).
-

Денежно-кредитная и политика и рынок недвижимости

Функции, в том числе:

- рекапитализация (наращивание уставного капитала) кредитных организаций
- регулирование процентных ставок для расширения спроса на кредит и сокращения доли спекулятивных операций банков
- защита прав потребителей финансовых услуг и инвесторов

Банк России при принятии решений исходит из прогноза развития экономики и оценки рисков для достижения цели по инфляции на среднесрочном временном горизонте, а также учитывает возможные риски для устойчивости экономического роста и для финансовой стабильности

Более 90% жалоб на отчеты об оценке объектов недвижимости:

- Существенное завышение стоимости в интересах Заказчика
 - Существенное изменение стоимости в случае оспаривания кадастровой стоимости и для целей представления в Банк России
 - Существенное изменение стоимости в течение короткого периода, что снижает качество долгосрочного анализа рисков
-

Последствия

- ❑ Финансовые технологии позволят банкам проводить оценку силами «внутренних специалистов», тем более что привлечение внешнего оценщика не позволило хеджировать риски.
 - ❑ Борьба за «talанты», дефицит квалифицированных кадров
 - ❑ Отсутствие системной работы по созданию информационных баз данных. Качество информации оказывает ключевое влияние на результаты оценки
 - ❑ Сокращение спроса на «независимую» оценку
-

Предложения

- ❑ Развитие системы стандартов – сближение с МСО, учет наилучших практик
 - ❑ Создание единого органа по рассмотрению споров по качеству и этике при Совете по оценочной деятельности
 - ❑ Дальнейшая специализация оценщиков и развитие независимой добровольной системы оценки квалификаций, реализация принципа «равный проверяет равного»
 - ❑ Объединение усилий СРО и Потребителей для создания новых компьютерных технологий сбора, обработки, анализа данных
-

Шесть рекомендаций оценщикам (Доклад РИКС, ноябрь 2017г.)

1. **Технологии** – необходимо постоянно повышать квалификацию в части технологического обеспечения процесса оценки и сбора информации
 2. Освоение новых методов учета, используемых клиентами (**клиентский опыт**), профессиональное соответствие
 3. **Независимость и объективность** Оценщика как необходимое условие для формирования доверительного отношения (доверия) со стороны Заказчика
 4. Адекватная **оценка риска** и ответственности
 5. **Сокращение сроков выпуска отчетов** за счет применения новых технологий, технологические возможности актуализации расчетов в кратчайшие сроки
 6. Повышение квалификации, постоянное обновление **стандартов оценки.**
-