



Столыпинский
вестник

Научная статья

Original article

УДК 332.69

ТЕКУЩИЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ
CURRENT PROBLEMS OF APPRAISAL ACTIVITY IN RUSSIA

Константинова Алёна Александровна, студентка Новгородского Государственного Университета им. Ярослава Мудрого, (173015 Россия, г. Великий Новгород, ул. Псковская, д.3) тел. 8(911)631-76-14, ORCID: 0009-0006-3672-3843, alenka.matveeva.000@mail.ru

Эльдиева Татьяна Махмутовна, профессор кафедры цифровой экономики и управления, Новгородский Государственный Университет им. Ярослава Мудрого, (173015 Россия, г. Великий Новгород, ул. Псковская, д.3), тел. 8(921)692-46-04, ORCID:0000-0002-1861-3732, Tatiana.Eldieva@novsu.ru

Alena A. Konstantinova, student of the Novgorod State University named after Yaroslav the Wise, (173015 Russia, Veliky Novgorod, Pskovskaya str., 3) tel. 8(911)631-76-14, ORCID: 0009-0006-3672-3843, alenka.matveeva.000@mail.ru

Tatyana M. Eldieva, Professor of the Department of Digital Economics and Management, Novgorod State University. Yaroslav the Wise, (173015 Russia, Veliky Novgorod, Pskovskaya str., 3), tel. 8(921)692-46-04, ORCID:0000-0002-1861-3732, Tatiana.Eldieva@novsu.ru

Аннотация: В данной статье рассмотрены основные проблемы оценочной деятельности в России. Так как оценочная деятельность касается различных областей деятельности в России, важно минимизировать существующие проблемы,

поэтому после рассмотрения проблем предложены пути решения существующих недостатков. Оценочная деятельность в России является важной профессиональной сферой, на которую опираются другие области с целью принятия решений. Появление данной специальности относительно недавно порождает ряд недостатков и проблем, связанных с оценочной деятельностью. Изучение основных проблем выявило, что главным недостатком является отсутствие достаточного законодательства. Решением данной проблемы является ужесточение нормативно-правовых актов, обеспечение независимости и объективности оценки, повышение квалификации специалистов данной сферы деятельности, внедрение современных технологий в оценочную деятельность, а также внедрить четкие правила и методы оценки. Наряду с этим, необходимо ужесточить профессиональную подготовку специалистов, опираясь на строгие правила законодательства. Реализовать это возможно через оптимизацию образовательных программ оценочной деятельности. Также ключевыми проблемами являются: непрерывное внесение поправок при оценке объектов недвижимости; отсутствие четкого контроля и неполнота правового регулирования оценочной деятельности со стороны государства; проблема объективности и недостаточной прозрачности; наличие недостоверных цен на объекты в информационных базах; минимальное использование современных технологий в оценочной деятельности; отсутствие четкого контроля и неполнота правового регулирования оценочной деятельности со стороны государства и др.

Abstract: This article discusses the main problems of valuation activities in Russia. Since the evaluation activity concerns various fields of activity in Russia, it is important to minimize existing problems, therefore, after considering the problems, ways to solve existing shortcomings are proposed. Evaluation activities in Russia are an important professional field that other fields rely on for decision-making purposes. The emergence of this specialty relatively recently gives rise to a number of disadvantages and problems related to evaluation activities. The study of the main problems revealed that the main disadvantage is the lack of sufficient legislation. The solution to this problem is to tighten regulatory legal acts, ensure the independence and objectivity of evaluation, improve the skills of specialists in this field of activity, introduce modern technologies into evaluation

activities, as well as introduce clear rules and evaluation methods. Along with this, it is necessary to tighten the professional training of specialists, based on strict legal rules. It is possible to realize this through the optimization of educational programs of evaluation activities. Also, the key problems are: continuous amendments to the valuation of real estate; lack of clear control and incompleteness of legal regulation of valuation activities on the part of the state; the problem of objectivity and lack of transparency; the presence of unreliable prices for objects in information databases; minimal use of modern technologies in valuation activities; lack of clear control and incompleteness of legal regulation of valuation activities on the part of states, etc.

Ключевые слова: *оценка, оценочная деятельность, оценщик, результаты оценки объекта, стоимость объекта оценки, проблема*

Keywords: *evaluation, evaluation activity, appraiser, results of the evaluation of the object, the cost of the evaluation object, the problem*

Оценочная деятельность в России появилась относительно недавно, при этом в настоящий момент уже более 10 тыс. человек освоили данную профессию. Поэтому проблемы оценочной деятельности сегодня являются достаточно актуальными, потому как профессия современная и область её применения весьма широка, это: экономика, налогообложение, страхование, здравоохранение и др. Это способствует появлению различных трудностей с регулированием, применением и совершенствованием оценочной деятельности, а при несвоевременном реагировании на недостатки, система может выйти из строя.

Научная новизна данной статьи представляет собой анализ не только сквозных проблем, с которыми сталкивается оценочная деятельность, но и проблем, связанных с новыми реалиями, к которым относится использование новейших технологий, анализ новых течений и вызовов, влияние макроэкономики, компетентная подготовка профессионалов оценочной деятельности.

Таким образом, целью работы является изучение не только общеизвестных проблем оценочной деятельности, но и проблем, связанных с новыми тенденциями и реалиями. Для этого необходимо проанализировать оценочную деятельность в России [4].

Под оценочной деятельностью в Российской Федерации понимается деятельность, ориентированная на определение различных видов стоимости объекта, в том числе: рыночной, ликвидационной, кадастровой, инвестиционной, в целях купли-продажи объекта, страхования, установления размера ущерба, налогообложения и иных целях субъектов оценочной деятельности.

Как говорилось ранее, оценочная деятельность в России официально появилась относительно недавно. Несмотря на этот факт, процесс становления данного вида деятельности начался еще в XIX веке, когда утвердили систему оценки объектов для целей налогообложения.

Существующая сегодня оценочная деятельность представляет собой взаимосвязанную систему различных элементов. На данном этапе развития, оценочная деятельность в Российской Федерации регламентируется № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 [1].

Несмотря на то, что оценочная деятельность регулируется нормативно-правовыми актами, контролируется государством и СРО, непрерывно развивается, современная оценочная деятельность имеет ряд проблем.

Первой проблемой, которую необходимо рассмотреть, является непрерывное внесение поправок при оценке объектов недвижимости. Существует несколько параметров, которые могут воздействовать на изменение стоимости недвижимости.

Во-первых, это корректировка законодательства, посредством которой совершенствуется регламент проведения оценочной деятельности, что в перспективе может влиять на изменение стоимости объектов оценки.

Во-вторых, это нестабильность в экономике, которая порождает неустойчивость рынка, что требует немедленного реагирования оценщиков при определении рыночной стоимости объекта оценки.

В-третьих, нельзя обойти стороной конкуренцию. Кривая спроса и предложения на рынке недвижимости напрямую влияет на внесение необходимых поправок в стоимость объекта оценки.

Следующей проблемой, которую необходимо рассмотреть, является отсутствие четкого контроля и неполнота правового регулирования оценочной деятельности со стороны государства. Данную проблему подкрепляют несколько

факторов. Недостаток государственного контроля порождает споры по поводу трактовки и применения правил и методологий оценочной деятельности. В последствии это влечет за собой некачественное выполнение оценочной деятельности специалистами, потому как оценка в спорных ситуациях будет производиться субъективно. В итоге субъективная оценка будет включать интересы оценщика, что является неправомерным в оценочной деятельности. Ключевым фактором является влияние результатов оценочной деятельности на принятие серьезных решений, касающихся различных сфер экономики, поэтому имеет большое значение объективность и законность при оценке любого объекта [5].

Проблема объективности и недостаточной прозрачности тесно связана с предыдущим недостатком. На данную проблему стоит обратить особое внимание, так как одним из основных факторов оценочной деятельности является объективность. Объективность должна обеспечивать независимость оценки от внешнего влияния и интересов одной из сторон. Процесс оценки должен быть честным. В таком случае осуществляется достоверность и подлинность результатов оценки. Недостаточная прозрачность оценочной деятельности проявляется непосредственно в процессе оценки. Зачастую у заказчика отсутствуют необходимые знания о процессе оценки, поэтому данные предоставляются не в полном объеме, что значительно влияет на результаты оценки. Поэтому важно, чтобы при оценке различных объектов был строгий регламент предоставления документов оценщику [6].

Быстрое устаревание результатов оценки можно отнести к недостаткам оценочной деятельности. Результаты оценочной деятельности всегда относятся на дату проведения оценки, поэтому данные остаются актуальными непродолжительное время. За короткий срок может измениться ситуация на рынке, политическая обстановка, экономика в целом. В таком случае оценку важно проводить своевременно для того, чтобы результаты не утратили свою актуальность.

Иногда встречаются случаи, когда оценщик не учитывает региональные и областные поправки в виде налогов и правовой ситуации региона. Налогообложение и действующее законодательство определенного субъекта

напрямую влияют на результаты оценочной деятельности. В каждой области существуют местные правила и нормативно-правовые акты, которые нужно иметь в виду при оценке. Данные элементы могут влиять на стоимость объекта оценки, либо снижать стоимость ввиду действующей налоговой политики, либо повышать стоимость. При игнорировании данных факторов оценка может быть недостоверной. Как пример, объект может быть переоценен ввиду искаженного расчета налогов, либо недооценен в случае упущенных налоговых льгот.

Затрудняет работу оценщика наличие недостоверных цен на объекты в информационных базах. Ввиду данной проблемы возникает трудность в определении подлинной и объективной стоимости объекта оценки. Разносторонние факторы могут влиять на данную ситуацию: неполнота предоставленных данных для оценки, недостоверная оценка сравниваемого объекта, махинации с ценами, отсутствие соответствующей информации о рынке. При этом искусственное снижение и завышение цен встречается чаще всего. Выгода очевидна: это может быть уклонение от налогов, желание утаить обязательства, привлечение инвесторов. Цель заключается в создании ошибочного мнения насчет настоящей стоимости объекта [7].

Наиболее яркой проблемой оценочной деятельности в России является низкий уровень квалификации оценщиков. На данный момент в РФ отсутствует единый стандарт для профессиональной квалификации и образования в области оценочной деятельности. Сложившаяся ситуация обуславливает недостаточность знаний и опыта у специалистов. Указанный недостаток способствует торможению развития оценочной деятельности в РФ. Низкая квалификация специалистов может отразиться на неправильном применении методов оценки, неправильном анализе рынка, а впоследствии это повлияет на стоимость объекта оценки.

Существование районов с пассивным рынком является следующей проблемой оценочной деятельности. В такой ситуации сложно определить реальную стоимость объекта ввиду отсутствия или недостатка информации о схожих проданных объектах. В таких субъектах России спрос может быть низким, поэтому оценщики сталкиваются с такими проблемами как: отсутствие или нехватка данных для проведения оценки объекта; двоякие результаты оценки ввиду отсутствия

информации; риски, связанные с недооценкой или переоценкой стоимости объекта [2].

Большое влияние, в целом, на оценочную деятельность оказывает макроэкономика. Все изменения, которые претерпевает экономика страны, отражается на стоимости объекта оценки, что усложняет работу оценщика. Основные макроэкономические показатели: уровень безработицы, уровень инфляции, ключевая ставка, инфляция, доходы населения, валютные курсы – все это влияет на результаты оценки объекта. Квалифицированный оценщик должен учитывать данные факторы при проведении оценки. Важно всегда отслеживать экономическую обстановку в стране. Специалистам оценочной деятельности рекомендуется взаимодействовать с экономистами макроэкономической сферы для получения достоверной и расширенной информации об экономической ситуации России.

Ключевой проблемой оценочной деятельности является минимальное использование современных технологий в оценочной деятельности. Настоящий мир становится неразделим с технологиями. Развитие новых технологий в сфере оценочной деятельности может значительно упростить и оптимизировать работу оценщика. На данный момент существует малое количество технологий, оптимизирующих работу специалистов, при этом про существование данных технологий знают немногие [3].

Использование современных технологий может помочь увеличить эффективность оценки объектов. Одним из примеров является использование узкоспециализированных программных обеспечений. Данная программа может помочь в автоматизации отдельных элементов процесса оценки, при этом содержать в себе и применять правила и методы оценки, а также анализировать рынок и строить прогнозы рынка. В итоге качественное ПО может составить отчет, в котором будут результаты оценки.

Для рынка недвижимости в данный момент существуют системы ГИС. Геоинформационная система – это совокупность сбора, обработки, хранения, анализа и графической визуализации географических данных. Используя данную

систему, специалист может анализировать данные, исследуя рынок недвижимости [10].

Использование дронов в целях оценочной деятельности. Благодаря дронам, оценщик может исследовать объект оценки с различных сторон, рассмотрев его полностью, включая труднодоступные объекты. Также можно использовать дроны в далеко расположенных субъектах.

В современных реалиях все большее внимание привлекает к себе искусственный интеллект. Можно обучить ИИ, что в дальнейшем позволит анализировать большие объемы информации при оценке стоимости объекта. ИИ способен не только анализировать большой объем информации, но и выявить тенденции, на основе которых составлять отчеты по оценке объектов.

Все рассмотренные выше современные технологии могут значительно упростить и оптимизировать процесс оценки объекта, а также повысить точность оценок.

Изучив проблемы оценочной деятельности в России следует резюмировать и рассмотреть возможные решения представленных проблем [8].

Для решения существующих проблем необходимо, в первую очередь, ужесточить правила и требования к процессу оценки. Государству необходимо разработать дополнительные законодательные акты, которые будут содержать подробный процесс оценки различных объектов оценки. Разработка таких нормативно-правовых актов поспособствует обеспечению объективности и независимости оценки – ключевым правилам оценочной деятельности. Данное решение проблемы поспособствует снижению споров интересов и увеличит достоверность результатов оценочной деятельности.

Следующее решение – внедрение строгих правил контроля оценочной деятельности со стороны государства. Регулирование и контроль помогут защитить интересы сторон.

Далее необходимо ужесточить профессиональную подготовку специалистов, опираясь на строгие правила законодательства. Реализовать это возможно через оптимизацию образовательных программ оценочной деятельности. После

обучения на обновленной программе следует внедрить обязательную сертификацию оценщиков.

Проблему неадекватной цены в информационных базах можно решить путем разработки рекомендаций или правил для оценщиков, которые будут включать тщательное исследование рынка, использование достоверных источников, анализ влияющих факторов, использование поправок при определении стоимости объекта [3].

Таким образом, оценочная деятельность в России является важной профессиональной сферой, на которую опираются другие области с целью принятия решений. Появление данной специальности относительно недавно порождает ряд недостатков и проблем, связанных с оценочной деятельностью. Изучив основные проблемы, следует резюмировать, что главным недостатком является отсутствие достаточного законодательства. Решением данной проблемы является ужесточение нормативно-правовых актов, обеспечение независимости и объективности оценки, повышение квалификации специалистов данной сферы деятельности, внедрение современных технологий в оценочную деятельность, а также внедрить четкие правила и методы оценки [9].

Используя данные решения, полностью изменить оценочную деятельность и избавиться ее от существующих проблем не получится, но используя данные предложения, можно поспособствовать преобразованию и улучшению оценочной деятельности в России.

Литература

1. Федеральный закон от 28.07.1998 г. №135 - ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 "Об утверждении стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности".
3. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 6 апреля 2000 г. № 369-р "О Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации".

4. Васляев, М. А. Оценка бизнеса и оценочная деятельность. Конспект лекций : учебное пособие / М. А. Васляев. — Москва : А-Приор, 2020. — 224 с. — ISBN 978-5-9512-0791-3. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/3087> (дата обращения: 06.03.2024).
5. Основы оценочной деятельности : учебник / В. Е. Кацман, К. И. , Х. С. , Ш. М. ; под ред. И. В. Косоруковой. — 4-е изд., перераб. и доп. — Москва : Университет «Синергия», 2019. — 432 с. — ISBN 978-5-4257-0378-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/143991> (дата обращения: 02.03.2024).
6. Кабаченко, Е.А. НОРМАТИВНО - ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ / Е. А. Кабаченко // Молодежь и наука. — 2020. — № 5. — С. 51-53. — ISSN 2308-0426. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/344543> (дата обращения: 06.03.2024).
7. Козлова, Т. В. Теория и практика оценочной деятельности : учебно-методическое пособие / Т. В. Козлова, Г. С. Козлова. — Москва : ЕАОИ, 2019. — 253 с. — ISBN 978-5-374-00364-2. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/126550> (дата обращения: 02.03.2024).
8. Теория и практика оценочной деятельности: практикум : учебное пособие / составитель Е. Б. Лерман. — Новосибирск : СГУПС, 2021. — 80 с. — ISBN 978-5-00148-188-1. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/book/217823> (дата обращения: 06.03.2024).
9. Малащук, Е.С. ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ АВТОМАТИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ / Е.С. Малащук, Е.В. Россоха // Труды БГТУ. №7. Экономика и управление. — 2019. — № 7(180). — С. 294-298. — ISSN 1683-0377. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/298160> (дата обращения: 03.03.2024).

10. Потапова, Е.В. СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ / Е.В. Потапова, К.С. Колосова // Научные записки ОрелГИЭТ. — 2019. — № 6. — С. 63-70. — ISSN 2079-8768. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/303571> (дата обращения: 06.03.2024).

References

1. Federal Law No. 135 - FZ dated 07/28/1998 (as amended on 07/29/2017) "On Valuation Activities in the Russian Federation".
2. Resolution of the Government of the Russian Federation No. 519 dated July 6, 2001 "On Approval of Assessment Standards mandatory for use by subjects of assessment activities".
3. Decree of the Government of the Russian Federation dated April 6, 2000 No. 369-p "On the Concept of development of appraisal activities in the Russian Federation".
4. Vaslyayev, M. A. Business valuation and appraisal activity. Lecture notes : textbook / M. A. Vaslyayev. — Moscow : A-Prior, 2020. — 224 p. — ISBN 978-5-9512-0791-3. — Text : electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/book/3087> (date of application: 03/06/2024).
5. Fundamentals of evaluation activity: textbook / V. E. Katsman, K. I. , H. S. , Sh. M. ; edited by I. V. Kosorukova. — 4th ed., reprint. and an additional one. — Moscow : Synergy University, 2019. — 432 p. — ISBN 978-5-4257-0378-1. — Text : electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/book/143991> (date of reference: 03/02/2024).
6. Kabachenko, E.A. REGULATORY AND LEGAL ASPECTS OF THE ORGANIZATION OF EVALUATION ACTIVITIES / E. A. Kabachenko // Youth and science. - 2020. — No. 5. — pp. 51-53. — ISSN 2308-0426. — Text : electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/344543> (date of reference: 03/06/2024).
7. Kozlova, T. V. Theory and practice of evaluation activity : an educational and methodological manual / T. V. Kozlova, G. S. Kozlova. — Moscow : EAOI, 2019. — 253 p. — ISBN 978-5-374-00364-2. — Text : electronic // Lan : electronic library

- system. — URL: <https://e.lanbook.com/book/126550> (date of application: 03/02/2024).
8. Theory and practice of evaluation activity: workshop : textbook / compiled by E. B. Lerman. — Novosibirsk : SGUPS, 2021. — 80 p. — ISBN 978-5-00148-188-1. — Text : electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/book/217823> (date of reference: 03/06/2024).
9. Malashchuk, E.S. PROMISING DIRECTIONS OF AUTOMATION OF EVALUATION ACTIVITIES / E.S. Malashchuk, E.V. Rossokha // Proceedings of BSTU. No. 7. Economics and Management. — 2019. — № 7(180). — Pp. 294-298. — ISSN 1683-0377. — Text : electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/298160> (date of reference: 03.03.2024).
10. Potapova, E.V. FORMATION AND DEVELOPMENT OF APPRAISAL ACTIVITIES IN RUSSIA / E.V. Potapova, K.S. Kolosova // Scientific notes of OrelGIET. — 2019. — No. 6. — pp. 63-70. — ISSN 2079-8768. — Text : electronic // Lan : electronic library system. — URL: <https://e.lanbook.com/journal/issue/303571> (date of application: 03/06/2024).

© Константинова А.А., Эльдиева Т. М., 2024 Научный сетевой журнал
«Столыпинский вестник» №3/2024

Для цитирования: Константинова А.А., Эльдиева Т. М. Текущие проблемы оценочной деятельности в России// Научный сетевой журнал «Столыпинский вестник» №3/2024