

XIV Поволжская научно-практическая конференция

Лейфер Л. А.

7-9 июня 2022 года в Нижнем Новгороде состоялась очередная XIV Поволжская научно-практическая конференция. Тема конференции: «Особенности использования методов индивидуальной и массовой оценки недвижимости в условиях неопределенности и риска. Как обеспечить требуемое качество оценки?»

Организатором конференции выступили ООО «Информ-Оценка», Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО), и Нижегородское региональное сообщество РОО. Конференция проводилась при поддержке Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков «Союз СОО». Информационную поддержку оказали журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», Библиотека оценщика LABRATE.RU», Вестник оценщика APPRAISER.RU .

Как всегда, конференция собрала широкий круг участников из разных городов России. В конференции приняли участие более 100 человек из 24 регионов России, в том числе, из Москвы, городов Коломны и Королёва Московской области, Брянска, Владивостока, Екатеринбурга, Ишима Тюменской области, Казани, Калуги, Липецка, Магадана, Нижнего Новгорода, Новосибирска, Омска, Орла, Оренбурга, Ростова на Дону, Самары, Санкт-Петербурга, Сургута, Тамбова, Тулы, Ульяновска, Уфы, Ярославля.

Среди участников конференции – члены 11 саморегулируемых организаций оценщиков России, в том числе: Ассоциации «Русское общество оценщиков», НП «СМАО», Ассоциации «СРОО «Экспертный совет», Сообщества профессионалов оценки Союза «Федерации Специалистов Оценщиков», «Национального объединения СРО оценщиков г. Санкт-Петербург», НП «СРО Ассоциации Российских Магистров Оценки», Ассоциации «Межрегиональный Союз Оценщиков», СРО «Региональная Ассоциация оценщиков», Ассоциация СРОО «СВОД», Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», НП СРО «Деловой Союз оценщиков», а также представители крупнейших заказчиков, кредитных организаций и Государственных бюджетных учреждений. С приветственным словом к участникам конференции обратился зам. министра Министерства имущественных и земельных отношений Нижегородской области Леонтьев А.Б. Он отметил роль нижегородских оценщиков и пожелал успешной работы.

В кратком вступительном слове Лейфер Л.А. отметил, что Поволжская научно-практическая конференция – это универсальная площадка для обсуждения проблем, вызванных изменением ситуации на рынках движимого и недвижимого имущества, пересмотром традиционных и разработкой новых подходов и методов оценки в условиях нашей реальности.

Пленарное заседание, посвященное общим вопросам оценочной деятельности в новых условиях, обусловленных известными событиями в жизни страны, а также вводом новых Федеральных стандартов началось с доклада Председателя Совета Национального объединения СРО оценщиков Луняка А.Н., в котором он обобщил и сформулировал предложения оценочного сообщества в части развития законодательной базы оценки. Тему влияния на работу оценщиков недавно утвержденных Федеральных стандартов раскрыла Председатель Совета Ассоциации РОО Табакова С.А., эту же тему продолжил Председатель методического совета Ассоциации РОО Захматов Д.Ю. В своем докладе он изложил предложения по созданию новых и пересмотре действующих стандартов и правил СРО. Очень интересные данные о состоянии рынка недвижимости, проявившихся в последнее время трендах в его отдельных сегментах и анализ особенностей оценки в условиях быстро растущего рынка были представлены в докладе Члена Совета по оценочной деятельности при МЭР РФ Вовка А.С.

Секционные заседания, сохраняя общую направленность, сложившуюся за предыдущие годы на Поволжских конференциях, были направлены на обсуждение вопросов, относящихся к последним достижениям в области методологии оценки. В рамках секционных заседаний обсуждались следующие конкретные вопросы:

- Методология оценки. Новые подходы и концепции массовой и индивидуальной оценки.
- Автоматизация процессов массовой и индивидуальной оценки. Оценка, обогащенная технологиями искусственного интеллекта.
- Проблемы оценочной судебной экспертизы.

Обсуждению методологических проблем в оценке было отведено отдельное секционное заседание. Тематика этой секции предполагала серьезную постановку проблем, с которыми сталкиваются сегодня практикующие оценщики. На этом секционном заседании выступили ведущие специалисты в области методологии оценки, авторы монографий и многочисленных публикаций в периодических профессиональных изданиях, преподаватели, которые подготовили немало работающих сегодня оценщиков. Их доклады были заслушаны с особым вниманием.

С докладом, посвященном феномену ликвидности, на этом заседании выступил д.э.н., профессор Козырь Ю.В. В своем докладе он предложил новый взгляд на характеристики ликвидности и изложил результаты анализа влияния этих характеристик на рыночную и инвестиционную стоимость. Тему ликвидности продолжил к.т.н. Лейфер Л. А. , предложивший вероятностные модели, развиваемые в теории надежности и теории массового обслуживания, для описания ликвидности на рынке недвижимости. Вопросы применения статистических методов к анализу точности оценки рассмотрены в докладе к.т.н., доцента Бухарина Н.А. Проблеме достоверности результатов оценки посвятил свой доклад к.т.н. Баринов Н.П. Оригинальный метод расчета корректировок, основанный на итерационной процедуре расчета коэффициентов, был предложен в докладе д.э.н., профессора Грибовского С.В. Как было отмечено при обсуждении доклада, метод нуждается в дальнейших исследованиях и развитии. Методологии оценки цифровых активов, роль которых в условиях трансформации экономики возрастает, посвящен доклад д.э.н., профессора Федотовой М. А. Важная и мало разработанная тема расчета величины обесценения машин и оборудования обсуждалась в докладе к. т. н Фоменко А.Н.

Еще три доклада в какой-то степени касались методологии в оценочной деятельности. Аюбян А.А. рассказал о применении иерархической модели в оценке, к.э.н. Суханова И. Н. предложила разработанный в компании алгоритм управления процессом оценки и Дюранов А. Н. поделился своей разработкой системы «КОД».

По итогам работы этой секции была отмечена актуальность заявленной проблематики, подчеркнута практическая значимость и высокий научный уровень обсуждаемых проблем. Особо следует отметить участие с докладами молодых специалистов, которые впервые выступили на такой представительной конференции.

Отдельное секционное заседание было посвящено активно развивающемуся в последние годы направлению, связанному с автоматизацией процессов массовой и индивидуальной оценки, с использованием систем искусственного интеллекта. Автоматизированный сервис для анализа рынка и оценки объектов недвижимости, основанный на использовании «умных» алгоритмов, обеспечивающих анализ рыночных данных в сегменте, подбор аналогов, анализ ликвидности и проведение оценки в рамках сравнительного подхода, разработанный командой ООО «Информ-оценка про», был представлен Лейфером Л. А. На этом же заседании Скатов М. А. доложил о действующем автоматизированном сервисе для проведения осмотров через веб-приложение. Работа с обоими сервисами была продемонстрирована участникам конференции в реальном времени. Результатами исследований технологических сервисов и инновационных ресурсов, получивших в последнее время развитие, поделился Ахметгалиев Т. А. С конкретными предложениями по сегментированию рынка недвижимости выступил на этом заседании Репин М. А.

Значительное место в работе конференции заняло обсуждение проблем оценочной экспертизы, которому было посвящено отдельное секционное заседание. Анализ противоречий в методическом обеспечении оценщиков и государственных экспертов и последствий, которые можно ожидать от такого положения дел, убедительно показан в совместном докладе д.э.н., проф. Кругляковой В. М. и Крайнюченко В. Г. Все, собравшиеся на обсуждение этих проблем, согласились с тем, как важно обеспечить согласование методик, развиваемых в рамках оценочного законодательства, и методик, используемых государственными экспертами.

Большой интерес участников вызвал доклад к. э. н. Лебединского В. И. с изложением оригинальной методики по определению размера упущенной выгоды. В заключение этого заседания выступил Жарский Д. П. с докладом по оценочным подходам и методам вне оценочной деятельности.

Следует отметить, что работа конференции не ограничивалась прослушиванием докладов и их активным обсуждением в процессе заседания и в кулуарах. Значительное место в работе конференции было отведено дискуссиям на круглых столах, посвященных наиболее злободневным проблемам в теории и практике оценки. Живое обсуждение вызвала тема круглого стола, связанная с анализом достоверности отчетов об оценке, признанием результатов двух независимых оценок существенными/несущественными и разработкой соответствующих методических материалов. Большой интерес и активную дискуссию также вызвало обсуждение практики использования справочников оценщика недвижимости, которое состоялось на втором круглом столе. Участники конференции отметили, что справочник получил признание и широкое распространение среди практикующих оценщиков. Были высказаны замечания и предложения, связанные с более удобной структуризацией материала справочника и четкими указаниями на правила их применения.

Кроме дискуссий в Программу конференции был включен мастер-класс к.т.н. Барина Н. П. для продвинутых оценщиков, занимающихся подготовкой отчетов при оспаривании кадастровой стоимости. Особый интерес и спонтанное обсуждение вызвал анализ данных мониторинга судебных решений, явившийся результатом больших исследований докладчика и его партнеров. Участники отметили необходимость дальнейших работ в этом направлении. Очень яркой и эмоциональной была лекция ведущего специалиста в области оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения Усольцевой Г. В. в рамках другого мастер класса по оценке права пользования земельными участками с/х назначения на правах сервитута. Красивые ассоциации с произведениями искусства сделали это выступление полезным и запоминающимся.

Подводя итоги работы конференции, следует отметить, что конференция прошла на высоком научном уровне, состоялась интереснейшая дискуссия и содержательный обмен мнениями по актуальным вопросам оценочной деятельности на современном этапе ее развития. По результатам работы принято решение, которое содержит рекомендации по дальнейшему развитию оценочной деятельности. Материалы конференции представляют несомненный интерес для участников и должны быть использованы в практической деятельности. Учитывая это, организаторы конференции приняли решение о размещении всех презентаций и видео материалов с выступлениями докладчиков на открытых сайтах, обеспечив к ним свободный доступ всех заинтересованных оценщиков.

По сложившейся за долгие годы традиции конференция проходила на берегу реки Волги в загородном отеле «Волга». Для участников конференции была организована культурная программа. Вечером 7 июня состоялся большой праздник «Вечер друзей» с караваем, с песенными приветствиями оценщиков из г.Самары и Льва Сегалю из г.Екатеринбурга и танцевальной программой и как всегда до утра звучали песни под гитару. А 8 июня группа оценщиков отправилась на экскурсию по вечернему Нижнему Новгороду. Эта конференция ещё раз показала, что оценщики России умеют не только хорошо работать, но и умеют прекрасно отдыхать. Теплая дружеская атмосфера конференции позволила многим участникам конференции найти новых друзей и деловых партнёров.