

Инерционный закон

Исключение из числа субъектов оценочной деятельности юридических лиц — это стратегическая ошибка. Качество услуг оценки зависит от применяемых технологий. Аккуратность, точность результата оценки определяется умением работать с данными, если рассматривать оценку не как искусство, а как обоснование результата доступной информацией об особенностях объекта, факторах стоимости и о рыночной конъюнктуре. Использование больших массивов информации и современных способов обработки данных позволяет достичь высокой точности оценки стоимости при существенной экономии ресурсов, попросту говоря — произвести услугу качественно и недорого. Это требует первоначальных вложений в базы данных, техническую и технологическую базу. Удешевление процесса при одновременном повышении качества результата регламентировать невозможно — либо есть конкуренция и долгосрочные мотивации к снижению затрат, либо этого не происходит, т.е. первоначальные вложения в технологию не осуществляются.

Подумайте: если я могу сделать отчет об оценке и защитить результат на базе скудной информации, ссылаясь на то, что оценка — это прежде всего мое суждение, а данные рынка в открытом доступе отсутствуют, зачем мне собирать информацию, тратить на более

мощную технику, и осваивать современные технологии обработки и анализа, и принимать на себя заботу об обосновании результата более сложными данными и расчетами? Ссылка на собственное суждение и примитивность рынка всегда под рукой. Базовый стимул к технологическому развитию и повышению качества оценки отсутствует, а рынок объектов оценки остается непроявленным.

Стратегические вложения, которые не нужны одиночкам, для компании являются естественным способом развития. Таким образом, компания более заинтересована в постоянном технологическом развитии и имеет объективно больше возможностей за счет больших ресурсов, внутрифирменной организации труда, специализации и функционального управления. Развитие современных технологий оценки происходит в ходе преодоления сопротивления. Посмотрим на эту борьбу стратегически: использование современных технологий работы с информацией и управления персоналом — хорошо это или плохо для потребителей услуги, для страны в целом? Хорошо, особенно если мы хотим обеспечить возможность экономического анализа и обоснования принимаемых решений: политики налогообложения, правового зонирования и градорегулирования, залогового кредитования и заем-



Тахтарова Наталья Витальевна — директор Института проблем регистрации, оценки и налогообложения недвижимости

ного финансирования инфраструктурных проектов. Правильно ли исключать компании из числа субъектов оценочной деятельности? Нет, поскольку это подрывает технологический потенциал российской оценки!

Использование зарубежного опыта уместно с учетом обстоятельств, которые широко не рекламируются. Институциональная инерция — источник энергии борцов за старые и примитивные формы в оценке, объединенных «против», а не «за». Эта же инерция — источник поддержки внесенных летом 2006 г. изменений в Закон об оценке.

Обозначив свою позицию, хочу подчеркнуть: мы стали специалистами по оценке недвижимости, в 1996–1998 гг. в рамках эксперимента по налогообложению недвижимости пообъектно оценили два города — Великий Новгород и Тверь. Учились работать у лучших международных экспертов. Знание международного опыта не позволяет промолчать. Не допускать к ответственной оценке компании — это неправильно! Хорошо, если бы это поняли те, кто отвечает за стратегию экономического развития страны.