

## СОСТОЯНИЕ АВТОМАТИЗАЦИИ ОЦЕНКИ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

Минакова О. И.

*Белорусский национальный технический университет,  
Минск, Беларусь, minakovaoi@bntu.by*

**Аннотация.** Оценочная деятельность является важным фактором развития гражданского общества и рыночных отношений, информационной основой для принятия эффективных решений, как в частном, так и в государственном секторах экономики.

**Ключевые слова:** автоматизация, информационное обеспечение, ликвидационная стоимость, недвижимость.

**Abstract.** Valuation activities are an important factor in the development of civil society and market relations, and an information basis for making effective decisions in both the private and public sectors of the economy.

**Key words:** automation, information support, liquidation value, real estate.

Бизнес в сфере недвижимости включает в себя ряд профессиональных видов деятельности. Одним из них является оценка. Это определение текущей рыночной, ликвидационной стоимости конкретного актива.

Можно сказать, что ликвидационная стоимость объекта – это цена, за который объект может быть продан на рынке за короткий срок.

Ликвидационная стоимость объекта всегда меньше рыночной стоимости объекта.

В техническом кодексе установившейся практики ТКП 52.0.03-2020 (33520) «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Определение ликвидационной стоимости» приведено, что «ликвидационная стоимость – это стоимость, определяемая при упорядоченной ликвидации или вынужденной продаже» [1].

Понятие ликвидационной стоимости в российской практике оценки приведено в федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» [2], так же как и определение рыночной стоимости. В данном документе говорится, что «при определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки и может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества».

Согласно международному стандарту оценки МСО 2 «ликвидационная стоимость, или стоимость при вынужденной продаже – денежная сумма, которая реально может быть получена от продажи собственности в сроки, слишком

короткие для проведения адекватного маркетинга в соответствии с определением рыночной стоимости» [3].

Таким образом, ликвидационная стоимость, по мнению подавляющего большинства зарубежных и отечественных экономистов и специалистов в области оценочной деятельности представляет собой денежную сумму, которая может быть получена собственником от продажи имущества в сжатые сроки.

Расчет ликвидационной стоимости недвижимости может потребоваться для:

- банковских учреждений, предоставляющих ипотечные кредиты на покупку квартиры или дома;
- покупателя недвижимости, рассматривающего возможность его дальнейшей перепродажи;
- органов власти, рассматривающих возможности реконструирования, завершения или реставрации объектов незавершенного строительства, уничтожения аварийных зданий (сооружений);
- суда (в случае конфискации недвижимого имущества за долги);
- руководства компаний (в ситуации возникновения угрозы банкротства, оглашения процедуры ликвидации активов, проведения реструктуризации и т. п.).

Сегодня довольно часто ликвидационная стоимость определяется по просьбе финансовых учреждений, выдающих кредиты под залог недвижимого имущества.

Анализируя рынок Республике Беларусь можно сказать, что основной программой автоматизации расчетов оценочной деятельности является Microsoft Office Excel.

Данная ситуация на белорусском рынке обусловлена рядом причин:

- рынок продажи недвижимости в Республике Беларусь не сильно развит и является более пассивным, чем активным;
- отсутствие открытой базы данных или ее ограниченность;
- методика расчета несовершенна, не все данные есть в нормативных документах и в справочниках, в данной ситуации оценщик полагается на свой опыт (экспертная оценка);
- программа Microsoft Office Excel удобна тем, что она доступна на каждом персональном компьютере;
- она легка в использовании, в ней каждый оценщик закладывает необходимые и удобные для него данные и может отследить свои расчеты и не сомневаться в правильности исходных данных и результатах;
- программа Excel совместима со всем пакетом Microsoft Office.

Оценочная деятельность в Республике Беларусь в целом информативно обеспечена. Но все же оценщики продолжают сталкиваться с некоторыми проблемами, возникающими при проведении работ по определению стоимости активов. Пассивность белорусского рынка обуславливает сравнительно бедное информационное поле, играющее основную роль при формировании результата оценки [4].

Анализ западных методик и попытка использования в белорусских условиях показали их относительную слабость при решении проблем оценки в условиях недостатка информации, так как они не затрагивают национальных особенностей белорусского рынка и его государственного регулирования.

Таким образом главными проблемами информационного обеспечения оценочной деятельности Республики Беларусь остаются доступность информации, ее полнота и достоверность. Открытых всеобщему доступу баз данных в Республике Беларусь практически не существует. Например, риэлтерские организации генерируют информацию о сделках купли-продажи и аренды недвижимого имущества, однако такие базы данных предназначены сугубо для внутреннего пользования, и получить подобную информацию, даже на возмездной основе, весьма затруднительно и практически невозможно. В связи с этим существует необходимость в установлении взаимовыгодного сотрудничества между оценочными организациями и подобными агентствами, что в условиях ведения бизнеса в Республике Беларусь не является закономерностью. Что касается таких ресурсов всемирной информационной сети Интернет, как электронные страницы [www.realt.by](http://www.realt.by) и [www.nca.by](http://www.nca.by), то здесь можно отметить, что, несмотря на полноту предоставляемой в сравнении с другими источниками информации она не является исчерпывающей. Кроме того, данные об объекте составлены таким образом, чтобы актив выглядел привлекательным для потенциальных покупателей. В связи с этим некоторая информация может быть неполной, а порой и не совсем достоверной.

Поэтому развитие информационного обеспечения работы оценщиков является одним из важнейших факторов успешного проведения оценочных работ. Велика роль законотворческих органов в информационном обеспечении оценочной деятельности. С их участием должны быть разработаны специализированные базы данных с постоянной поддержкой актуальности информации, для чего необходима разработка мер по их своевременному обновлению. В совершенстве, должны действовать компьютеризированные системы взаимосвязанных баз данных с возможностью обмена информацией, ее обновления и изменения.

Все эти меры способствуют развитию оценочной деятельности, делают ее более прозрачной и эффективной и, как следствие, увеличивают достоверность получаемых результатов.

Таким образом, резервы развития цифровой экономики в оценке – это совсем не автоматизация оценочной деятельности, а обеспечение открытого доступа к отчетам и экспертизам с целью их изучения и сравнительной оценки, математическое моделирование и анализ чувствительности, позволяющий выявить существенные факторы стоимости. Разрешение спора о стоимости должно осуществляться путем сравнительного анализ двух оценок с выявлением существенных факторов, определяющих причины расхождения результатов. Проблема информационного обеспечения при проведении оценочных процедур является одной из самых актуальных. Достоверность и надежность

итоговой оценки не может быть обеспечена без адекватной рыночной информации, которая была бы доступна практикующим оценщикам.

Анализируя состояние автоматизации процесса по оценке ликвидационной стоимости, следует отметить, что это наиболее сложное с точки зрения автоматизации направление, поскольку в сравнении с другими является наименее типовым и по количеству оценок, и по характеру операций.

В любом случае программные продукты для оценки недвижимости должны облегчить работу оценщика, но основным экспертом все равно должен оставаться оценщик и последнее слово остается за ним.

#### **Список использованных источников:**

1. ТКП 52.0.03-2020 «Оценка стоимости объектов гражданских прав. Определение ликвидационной стоимости», утвержденный постановлением Государственного комитета по имуществу от 30.12.2020 г. № 29

2. Федеральный стандарт оценки «виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.

3. Международный стандарт оценки. Базы оценки, отличные от рыночной стоимости МКСОИ [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://goo.su/X6h8u> – Дата доступа: 10.11.2023.

4. Информационное обеспечение оценочной деятельности [Электронный ресурс] / Электронная библиотека БГУ. – Режим доступа: <https://goo.su/74Km8>. – Дата доступа: 10.11.2023.