

ИНФОРМАЦИОННЫЙ  
БЮЛЛЕТЕНЬ

# РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

4 [148] 2020

[www.srroo.ru](http://www.srroo.ru)

**НЕПРОСТОЙ 2020-Й.  
ПОДВОДИМ ИТОГИ ГОДА**

**НОВЫЙ ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ  
ЖАЛОБ В 2021 ГОДУ**

**ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ АРЕНДНОГО  
БИЗНЕСА КАК ДЕЙСТВУЮЩЕГО  
ПРЕДПРИЯТИЯ**



## ***Уважаемые коллеги!***

*Приближается Новый год. Так получилось, что этот год преподнес нам сюрпризы, о которых ранее могли догадываться только писатели-фантасты уровня Стивена Кинга или создатели мультсериала «Симпсоны». Мы оказались в неведомой ранее реальности, к которой пришлось спешно адаптироваться: возникло множество неизвестных ранее ограничений и запретов (в первую очередь на передвижение и посещение общественных мест), появились новые термины и правила поведения в социуме (COVID-19, социальное дистанцирование, санитайзеры, цифровой пропуск, «удалёнка»). У многих возникли проблемы со здоровьем, а некоторые пережили личные трагедии, связанные с потерей близких людей...*

*Тем не менее даже в такой обстановке наша деятельность, как и деятельность других экономических субъектов, продолжалась. Что было сделано в минувшем году?*

*Наше общество завершило начатую в прошлом году реорганизацию по преобразованию общественной организации в ассоциацию — 17 июля запись об Ассоциации «Русское общество оценщиков» была внесена в Единый государственный реестр юридических лиц. В настоящее время РОО полностью соответствует требованиям законодательства, предъявляемого к саморегулируемым организациям.*

*Сразу после начала режима самоизоляции, весной, мы провели серию обучающих вебинаров, чтобы время вынужденного карантина принесло определенную пользу нашим оценщикам.*

*Мы обсуждали поправки в законопроекты об изменении имущественной ответственности оценщиков и создании апелляционного органа при Минэкономразвития России: посылали свои отзывы регулятору оценочной деятельности, направляли письма в Правительство Российской Федерации, выступали на заседании рабочей группы «Земля и недвижимость» в рамках президентской программы «Регуляторная гильотина». Результат этой работы в настоящее время неочевиден, но не заниматься такими вопросами, на наш взгляд, было бы беспечным попустительством.*

*В этом году мы начали работу по обновлению стандартов и правил РОО и надеемся на завершение данного проекта к концу года.*

*Осенью, когда нас накрыла уже вторая волна пандемии, мы обратились в Правительство с предложением о переносе даты сдачи квалификационных экзаменов на более поздний срок. Надеемся, наше предложение будет услышано и реализовано.*

***Уважаемые коллеги, дорогие друзья!***

***От имени Совета РОО и от себя лично хочу поздравить вас с приближающимися праздниками Рождества и Нового года и выразить надежду на то, что наступающий год окажется лучше предыдущего, вы сможете реализовать все то, что не удалось сделать в минувшем году, и мы вместе сможем поднять бренд РОО на новую высоту.***

***Желаю вам благополучия, радости и крепкого иммунитета!***

***Будьте счастливы в новом году!***



Президент Ассоциации  
«Русское общество оценщиков»  
Козырь Юрий Васильевич



№ 4 (148), 2020  
Выходит ежеквартально

Учредитель и издатель

Саморегулируемая организация оценщиков  
«Общероссийская общественная организация  
„Российское общество оценщиков“»

С 17 июля 2020 г. Ассоциация  
«Русское общество оценщиков» является полным  
правопреемником реорганизованной Общероссийской  
общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ



RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

Бюллетень зарегистрирован Комитетом  
Российской Федерации по печати.  
Свидетельство № 13584

Адрес редакции:

107078, Москва,  
1-й Басманный пер., д. 2а, офис 5  
Тел.: (495) 662-74-25 (многоканальный),  
(499) 265-67-01, 261-45-09, 261-44-96;  
факс: (499) 267-87-18  
E-mail: info@srooo.ru  
http://www.srooo.ru

Издание подготовлено отделом по связям  
с общественностью и учебно-методической работе  
Российского общества оценщиков

Редакционная коллегия

Главный редактор:  
И. Артеменков,  
член Совета РОО

С. Заякин, С. Серебрякова,  
Д. Годин, О. Пономаренко

Перепечатка опубликованных материалов полностью  
или частично без ведома редакции запрещена

Тираж 1000 экз.

Электронная версия бюллетеня доступна  
на сайте РОО ([www.srooo.ru](http://www.srooo.ru))

Банковские реквизиты РОО  
АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
ИНН 9701159733  
КПП 770101001

Юрид/фактич адрес:  
105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2А  
Р/С 40703810038070101004  
ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
К/С 30101810400000000225  
БИК 044525225

## СОДЕРЖАНИЕ НОМЕРА

### 3 Мы работаем для вас!

### 4 Заседание рабочей группы по реализации механизма «регуляторной гильотины»

8 декабря президент РОО Ю.В. Козырь принял участие в заседании рабочей группы по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере земли и недвижимости и выступил с докладом по вопросам внесения изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

### 5 Непростой 2020-й.

Информация о работе РОО в 2020 году

### 32 Информация о работе кафедры оценки и управления собственностью ФГАОУ ВО «Национальный исследовательский Томский государственный университет»

### 34 Итоги мероприятий Русского общества оценщиков

### 35 Образовательная неделя РОО

Накануне Дня оценщика, отмечаемого 27 ноября, мы провели серию мероприятий, объединенных в «Образовательную неделю РОО». В этом году обстоятельства не позволили нам собраться вместе, но традиционный осенний конгресс (XXII) оценщиков успешно прошел в формате онлайн.

### 41 Итоги конкурса для студентов высших учебных заведений России на лучшие научные работы в области оценочной деятельности

### 42 Итоги сертификации и ресертификации в 2020 г.

### 43 Поздравляем с юбилеем! Тверскому региональному отделению РОО — 25 лет!

### 46 Поздравляем с юбилеем! 25-летие оценочной деятельности в Республике Татарстан!

### 49 Новый порядок рассмотрения жалоб в 2021 году

### 52 Особенности оценки арендного бизнеса как действующего предприятия

Д.Ю. Захматов, канд. экон. наук, доцент Высшей школы бизнеса Казанского федерального университета, председатель правления АНО «ФЭСЭ», член Экспертного совета РОО

### 57 Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности | 2020 г.

Живаев Максим Витальевич, член правления Новосибирского регионального отделения РОО, сертифицированный специалист РОО по оценке недвижимости

# МЫ РАБОТАЕМ ДЛЯ ВАС!

## **РОО ЗАЩИЩАЕТ ПРАВА И ЗАКОННЫЕ ИНТЕРЕСЫ ОЦЕНЩИКОВ**

Мы используем все возможные каналы для обращения в органы государственной власти с целью формирования благоприятной бизнес-среды и развития цивилизованного рынка независимой оценки.

## **РОО – САМЫЙ ИЗВЕСТНЫЙ БРЕНД НА РЫНКЕ ОЦЕНКИ**

Для многих потребителей оценочных услуг аббревиатура «РОО» является синонимом понятия «СРО оценщиков», гарантией качества и надежности.

## **РОО ЕЖЕГОДНО ПРОВОДИТ КОНКУРС ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ПРИЗНАНИЯ ДЛЯ ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ**

Итоги конкурса «Лидеры оценки – 2019» опубликованы в изданиях «Коммерсантъ» вместе с престижным рейтингом агентства RAEX.

## **РОО НЕ ПОВЫШАЕТ РАЗМЕР ЧЛЕНСКИХ ВЗНОСОВ НА ПРОТЯЖЕНИИ 12 ЛЕТ**

Некоторые категории оценщиков освобождаются от уплаты членского взноса или имеют льготы.

## **РОО ПРЕДЛАГАЕТ ЛЬГОТНЫЕ УСЛОВИЯ ВСТУПЛЕНИЯ**

В следующем году вступающие в РОО будут освобождены от уплаты вступительного и годового взноса.

## **РОО – ЛИДЕР ПО ПРОВЕДЕНИЮ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ**

Наши бесплатные мероприятия открыты для всего оценочного сообщества.

## **РОО ОКАЗЫВАЕТ ПОДДЕРЖКУ ОЦЕНЩИКАМ, СДАЮЩИМ КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ ЭКЗАМЕН**

Организована серия обучающих вебинаров и тренингов, издаются учебные пособия, актуальная информация публикуется на сайте.

## **НА ЗАСЕДАНИИ СОВЕТА АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», СОСТОЯВШЕМСЯ 16 ДЕКАБРЯ 2020 г., УТВЕРЖДЕН РАЗМЕР И ПОРЯДОК УПЛАТЫ ВЗНОСОВ В 2021 г.:**

### **1. ДЛЯ ЧЛЕНОВ РОО:**

- при уплате до 31 марта 2021 г. (включительно) размер членского годового взноса составляет 12 000 руб. (в соответствии с Положением о членстве в РОО);
- с 1 апреля 2021 г. размер членского взноса — 14 000 руб., с возможностью поквартальной оплаты.

### **2. ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ, ВСТУПАЮЩИХ В РОО В 2021 г.:**

- вступающие в РОО освобождаются от уплаты вступительного взноса;
- вступающие в РОО освобождаются от уплаты годового взноса за 2021 год.

# ЗАСЕДАНИЕ РАБОЧЕЙ ГРУППЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ МЕХАНИЗМА «РЕГУЛЯТОРНОЙ ГИЛЬОТИНЫ»

8 декабря 2020 г. президент РОО Ю.В. Козырь принял участие в заседании рабочей группы по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере земли и недвижимости и выступил с докладом по вопросам внесения изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

На заседании рабочей группы было рассмотрено письмо Ассоциации «Русское общество оценщиков» о проблемах реализации «регуляторной гильотины» в области оценочной деятельности, направленное в Правительство Российской Федерации. По поручению Департамента регуляторной политики Правительства Российской Федерации данное письмо вынесено на обсуждение членов рабочей группы по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере земли и недвижимости.

Юрий Васильевич указал на значительные недоработки законопроектов, представленных Министерством экономического развития, в том числе на их несоответствие основным задачам «гильотины» — создания в сферах регулирования новой системы понятных и четких требований к хозяйствующим субъектам, снятия избыточной административной нагрузки на субъекты предпринимательской деятельности, снижения рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым ценностям. Так, проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” в части уточнения положений, устанавливающих права и обязанности, в том числе требования при заключении и исполнении договоров на проведение оценки», не отменяет устаревшие нормы (Закон об оценочной деятельности был принят в 1998 г.), а дополнительно вводит новые, противоречащие действующему законодательству и негативно влияющие на финансовый рынок.

Второй законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (в части создания апелляционного органа Совета по оценочной деятельности)» помимо действующего (апелляционный орган при Национальном объединении саморегулируемых организаций оценщиков) создает дополнительный орган контроля для саморегулируемых организаций оценщиков и их членов (апелляционный орган при Совете по оценочной деятельности), наделяя его функцией экспертизы отчета об оценке объекта оценки. Данные изменения не соответствуют цели «регуляторной гильотины», являются избыточными, вводят в заблуждение оценщиков и потребителей оценочных услуг, препятствуют развитию саморегулирования и исполнению саморегулируемыми организациями оценщиков их основной функции — контроля за соблюдением оценщиками требований действующего законодательства об оценочной деятельности.

Также президент РОО обратил внимание участников обсуждения на то, что за 22 года с момента выхода Закона он претерпел около 50 редакций, в связи с чем Закон нуждается в капитальном пересмотре всех статей, вплоть до создания рабочей группы по формированию нового закона об оценочной деятельности.

Члены рабочей группы приняли активное участие в обсуждении обозначенных проблем. Работа в данном направлении будет продолжена.



# НЕПРОСТОЙ 2020-й

## ИНФОРМАЦИЯ О РАБОТЕ РОО В 2020 ГОДУ

### НЕПРОСТОЙ 2020 ГОД ПОСТАВИЛ ПЕРЕД НАМИ НЕСТАНДАРТНЫЕ ЗАДАЧИ.

Помимо выполнения обычных функций по обеспечению деятельности членов СРО возникла необходимость срочного решения новых задач по защите интересов оценщиков. С конца марта, с самого начала периода самоизоляции, деятельность Исполнительной дирекции РОО не прерывалась ни на день. Технические вопросы

перевода сотрудников на удаленную работу были решены еще до объявления Президентом РФ «нерабочего» месяца; общая стратегия работы в условиях пандемии также была определена руководством РОО.

Все вопросы, находящиеся в компетенции Совета РОО, оперативно решались в режиме онлайн-конференций. В таком же формате проходили совещания с руководителями региональных отделений РОО.

**Запись об Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) была внесена в единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ) 17 июля 2020 г., 22 июля 2020 г. Ассоциация была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по г. Москве.**



8 декабря президент РОО Ю.В. Козырь принял участие в заседании рабочей группы по реализации механизма «регуляторной гильотины» в сфере земли и недвижимости и выступил с докладом по вопросам внесения изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ.

## ОСНОВНЫЕ ВЫЗОВЫ 2020 ГОДА

ЧТО УДАЛОСЬ СДЕЛАТЬ:

- В условиях пандемии обеспечить стабильную работу Исполнительной дирекции РОО с выполнением всех функций СРО и соблюдением необходимых мер безопасности.
- Провести бóльшую часть запланированных образовательных и общественно-значимых мероприятий в онлайн-формате.
- Осуществить реорганизацию Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» путем преобразования в Ассоциацию «Русское общество оценщиков».
- Провести подготовительную работу по возвращению исторического названия «Русское общество оценщиков».
- Организовать процесс перехода региональных отделений РОО в статус региональных сообществ.
- Добиться продления срока действия квалификационных аттестатов.
- Наладить работу по постановке на учет частнопрактикующих оценщиков.
- Принять участие в обсуждении поправок в Закон об оценочной деятельности в рамках президентской программы «Регуляторная гильотина».
- Благодаря усиленной и кропотливой работе РОО по организации защиты в уголовном процессе члена РОО Н.В. Карпец в апелляционной инстанции приговор суда был изменен и Н.В. Карпец была отпущена из СИЗО.





# РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ В ЦИФРАХ

(ПО СОСТОЯНИЮ  
НА 1 ДЕКАБРЯ 2020 г.)

↑ В 2020 г.  
ВСТУПИЛИ  
В РОО 37 ЧЕЛ.

# 3 300

СПЕЦИАЛИСТОВ-  
ОЦЕНЩИКОВ  
СОСТОИТ В РЯДАХ РОО



↓ БЫЛИ  
ИСКЛЮЧЕНЫ  
ИЗ РОО 49 ЧЕЛ.

## КОЛИЧЕСТВО СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ РОО:

С ОДНИМ  
АТТЕСТАТОМ



1 546

С ДВУМЯ  
АТТЕСТАТАМИ



1 228

С ТРЕМЯ  
АТТЕСТАТАМИ



525

5 577

КВАЛИФИКАЦИОННЫХ АТТЕСТАТОВ  
ПОЛУЧЕНО ЧЛЕНАМИ РОО, ИЗ НИХ:



Оценка  
недвижимости

2 975



Оценка  
движимого имущества

1 903



Оценка  
бизнеса

699

## КОЛИЧЕСТВО

МУЖЧИН 1 582 (48 %), ЖЕНЩИН – 1 718 (52 %)

## ВОЗРАСТНОЙ СОСТАВ:

20–30 ЛЕТ – 154 ЧЕЛ.;

30–40 ЛЕТ – 1 114 ЧЕЛ.;

40–50 ЛЕТ – 1 089 ЧЕЛ.;

50–60 ЛЕТ – 591 ЧЕЛ.,

60+ ЛЕТ – 352 ЧЕЛ.



## ОТДЕЛОМ ВЕДЕНИЯ РЕЕСТРА В 2020 г. ОТРАБОТАНО И ИЗГОТОВЛЕНО:

ВЫПИСОК ИЗ РЕЕСТРА РОО –

# 21 500

СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ В РОО –

# 3 350

В СВЯЗИ СО СМЕНОЙ НАЗВАНИЯ И ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВОЙ ФОРМЫ ПРОВЕДЕНА РАБОТА ПО ВЫДАЧЕ НОВЫХ СВИДЕТЕЛЬСТВ О ЧЛЕНСТВЕ ВСЕМ ЧЛЕНАМ РОО.

Проверена и внесена информация об изменениях в реестре по **20 350 ЗАЯВЛЕНИЯМ** оценщиков.

Информационное обеспечение оценщиков было организовано путем отправления массовых рассылок с охватом всех членов РОО – всего **43 ОТПРАВКИ**.

Проведена работа по оформлению и рассылке новых страховых полисов, а также по внесению информации о полисах в реестр. Всего выдано **3 300 СТРАХОВЫХ ПОЛИСОВ**.

Ведется работа по организации постановки на учет частнопрактикующих оценщиков – с такими заявлениями обратились **780 ЧЛЕНОВ РОО**.

Установлено тесное взаимодействие с Росреестром. В соответствии с приказом № 55 Министерства экономического развития **подготовлены и сформированы массовые выгрузки об изменении информации по членам РОО – 49 (ЕЖЕНЕДЕЛЬНО), более 5 000 ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ВЫГРУЗОК** проверено и исправлено для устранения некорректной информации, отображающейся в данных Росреестра.

Постоянно организовывалась и проводилась информационно-разъяснительная работа с членами РОО по доведению до них требований законодательства в области оценочной деятельности путем методической работы средствами переписки с помощью электронной почты и посредством телефонных звонков, а также личного общения с сотрудниками отдела ведения реестра РОО. По электронным запросам дано разъяснение на **4 200 ОБРАЩЕНИЙ**, на обращения по телефону звонившие ежедневно получили около **900 ОТВЕТОВ** по интересующим их вопросам.

Сотрудники отдела ведения реестра оказывали помощь в получении квалификационных аттестатов в ФРЦ, в 2020 г. оформлено и получено **430 БЛАНКОВ АТТЕСТАТОВ**. Сотрудниками отдела проведена непосредственная работа по усовершенствованию структуры реестра, увеличению быстродействия работы со структурой и удобства ее использования членами РОО. Сотрудники отдела ведения реестра принимали активное участие в разработке и совершенствовании работы самого сайта РОО.

**ЗА 11 МЕСЯЦЕВ 2020 ГОДА  
СЕКРЕТАРИАТОМ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНОЙ ДИРЕКЦИИ  
РУССКОГО ОБЩЕСТВА  
ОЦЕНЩИКОВ  
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО**

# 2 380

**ВХОДЯЩИХ  
ПИСЕМ**

ОТПРАВЛЕНО

# 2 878

**ИСХОДЯЩИХ  
ПИСЕМ**

ОФОРМЛЕНО

# 55

**ПРОТОКОЛОВ ГОЛОСОВАНИЯ  
ЧЛЕНОВ СОВЕТА РОО  
ПО РАЗЛИЧНЫМ ВОПРОСАМ**

# СОВЕТ И ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

АССОЦИАЦИЯ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» **ЯВЛЯЕТСЯ ПРАВОПРЕЕМНИКОМ** ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ». НОМЕР И ДАТА РЕГИСТРАЦИИ В РЕЕСТРЕ ОСТАЛИСЬ ПРЕЖНИМИ – № 0003 ОТ 9 ИЮЛЯ 2007 Г.

## 26 МАРТА 2020 г. СОСТОЯЛОСЬ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ.

- **26 марта 2020 г.** участники Общего собрания РОО утвердили наименование Ассоциации – «Русское общество оценщиков».
- **17 июля 2020 г.** запись об Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) была внесена в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). С 17 июля 2020 г. Ассоциация «Русское общество оценщиков» (ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813) является полным правопреемником имущественных и неимущественных прав, обязанностей и обязательств по ним реорганизованной Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ИНН 7708022445, ОГРН 1027700149146).
- **С 17 июля 2020 г.** единоличным исполнительным органом – президентом Ассоциации «Русское общество оценщиков» является Юрий Васильевич Козырь, а 22 июля 2020 г. Светлана Алексеевна Табакова вступила в должность председателя Совета Ассоциации.
- **22 июля 2020 г.** Ассоциация была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по г. Москве.

- **С 22 июля 2020 г.** приступил к своим обязанностям новый состав Совета РОО (в соответствии с решением Общего собрания членов РОО от 3 октября 2019 г.)
- **7 августа 2020 г.** Росреестром были внесены изменения в учетную запись РОО в Реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

## НА ЗАСЕДАНИИ СОВЕТА АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» 12 АВГУСТА 2020 г. **БЫЛО ПРИНЯТО РЕШЕНИЕ НАЧАТЬ ПОДГОТОВКУ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ВОЗВРАЩЕНИЮ НАШЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ИСТОРИЧЕСКОГО НАЗВАНИЯ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ».**

Такая возможность ранее обсуждалась на общих собраниях и была поддержана членами РОО. Юридический отдел РОО уже приступил к выполнению данного решения и направил в Минюст соответствующие письма и документы.

## В 2020 г. СОВЕТ РОО ПРОВЕЛ **3 ОЧНЫХ ЗАСЕДАНИЙ И 52 ЭЛЕКТРОННЫХ ГОЛОСОВАНИЯ**

# РАБОТА ПО ЗАЩИТЕ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ЧЛЕНОВ РОО

| данные по состоянию на 1 декабря 2020 г.

НЕПРОСТОЙ 2020 ГОД ПОСТАВИЛ ПЕРЕД ЮРИДИЧЕСКОЙ СЛУЖБОЙ РОО НОВЫЕ ЗАДАЧИ.

## О СРОКАХ ДЕЙСТВИЯ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ АТТЕСТАТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Продление сроков действия квалификационных аттестатов – один из самых острых вопросов для всего оценочного сообщества. Ассоциация «Русское общество оценщиков» неоднократно направляло запросы и предложения во все структуры, уполномоченные принимать решения по данному вопросу. В марте 2020 г. стало понятно, что у оценщиков не будет возможности своевременно продлить квалификационные аттестаты (а у многих они заканчиваются уже в августе), и РОО оперативно направило письма главе Правительства М.В. Мишустину и министру экономического развития М.Г. Решетникову о возможности проведения квалификационного экзамена дистанционно, очного экзамена для вступающих в СРО в составе небольших групп в соблюдением всех необходимых санитарных мер, а также о продлении срока действия квалификационных аттестатов (принято Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 440).

10 октября было направлено обращение в адрес Правительства РФ (исх. № 2696-320-Ю), 18 ноября – в Администрацию Президента РФ (исх. № 2687-320-Ю). 1 декабря на Федеральном портале проектов нормативно-правовых актов размещен проект приказа о продлении срока действия квалификационных аттестатов на срок от 4 до 10 месяцев.

## ПОМОЩЬ ЧЛЕНАМ РОО В РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЯХ

Еще одна важная задача, которую мы стремились решить, – внесение оценочной деятельности в перечень отраслей, наиболее постра-

давших от пандемии. Соответствующие письма были направлены в Правительство и Минэкономразвития.

До сведения оценщиков и руководителей региональных отделений РОО оперативно доводилась информация о возможности обратиться в профессиональные объединения на местах (ТПП) для получения льгот и справок о форс-мажоре. При содействии РОО региональные отделения направили многочисленные письма и обращения в региональные департаменты Минэкономразвития по вопросам оказания помощи оценщикам.

## ПРАВОВАЯ ПОДДЕРЖКА ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИХ ОЦЕНЩИКОВ

Много внимания уделялось вопросу о статусе частнопрактикующих оценщиков и деятельности оценщиков – индивидуальных предпринимателей. Осуществлялось взаимодействие с Росреестром по внесению сведений в сводный реестр оценщиков, консультирование оценщиков. Проведены вебинары о статусе частнопрактикующего оценщика. На сайте РОО создан баннер, в котором аккумулируется вся актуальная информация, связанная с индивидуальными предпринимателями и частнопрактикующими оценщиками. Благодаря усилиям РОО Сбербанком был установлен переходный период при работе с оценщиками – индивидуальными предпринимателями.

## РЕОРГАНИЗАЦИЯ РОО

**Выполнен полный комплекс работ по процедуре реорганизации РОО – проводились консультации с Минюстом, подготовка документов и т. п.**

Запись об Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) была внесена в единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ)

17 июля 2020 г., а 22 июля 2020 г. Ассоциация была зарегистрирована Главным управлением Министерства юстиции Российской Федерации по г. Москве.

## **ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С СОЮЗОМ ССО**

Продолжено активное взаимодействие с Союзом саморегулируемых организаций оценщиков (Союзом СОО). В частности, РОО инициировало направление обращений в органы власти об оказании помощи оценщикам в период пандемии. В режиме онлайн-конференций прошли Общее собрание Союза СОО, заседания Совета и рабочие встречи членов Союза.

## **СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА**

За отчетный период юристы РОО приняли участие в 27 судебных заседаниях в рамках 12 судебных процессов, самым резонансным из которых является «Амурское дело» – защита интересов Натальи Карпец (работа с адвокатами, подготовка документов, финансирование). Постоянно идут суды с региональными министерствами имущественных отношений, оспаривающими решения Дисциплинарного комитета РОО о неналожении взысканий на оценщиков по результатам внеплановых проверок, а также суды с юридическими и физическими лицами по различным вопросам. Продолжается процесс по защите товарного знака „RSA“.

## **РОО участвовало в 12 судебных процессах по гражданским делам, в одном уголовном процессе.**

### **«АМУРСКОЕ ДЕЛО»**

В рамках уголовного дела № 1-313/2019 («Амурское дело») в отношении члена РОО Н.В. Карпец РОО была проведена большая работа по привлечению общественного внимания к «Амурскому делу», экспертами РОО был проанализирован отчет об оценке, фигурирующий в уголовном деле, в уголовный суд были представлены соответствующие рецензии. Для оплаты услуг адвокатов по защите прав и законных интересов Н.В. Карпец РОО организовало сбор денег, в том числе привлекло собственные средства. Были заключены Соглашения с Амурской колле-

гией адвокатов по обслуживанию АПК, Коллегией адвокатов «Московский юридический центр», коллегией адвокатов Приморского края «А. Конопля и партнеры». Всего на защиту Н.В. Карпец было потрачено 1 543 355,60 руб.

## **Благодаря усиленной и кропотливой работе РОО по организации защиты в уголовном процессе члена РОО Н.В. Карпец в апелляционной инстанции приговор суда был изменен и Н.В. Карпец была отпущена из СИЗО.**

## **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В 2020 г. РОО проведена большая работа по внесению предложений по изменению Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», приказов Минэкономразвития России.

Представители РОО принимали участие в работе по внесению предложений в проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ в части уточнения положений, устанавливающих права и обязанности, в том числе требования при заключении и исполнении договоров на проведение оценки» и в законопроект «О внесении изменений в Федеральный закон „Об оценочной деятельности в Российской Федерации“ (в части создания апелляционного органа совета по оценочной деятельности)».

РОО приняло участие в формировании консолидированной позиции от Национального объединения «Союз СОО» по двум законопроектам, в том числе в направлении данной позиции в органы государственной власти.

## **ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С МИНИСТЕРСТВОМ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ**

## **Совет по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития Российской Федерации**

В соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при Министерстве экономического развития РФ создан и функционирует Совет по оценочной деятельности. Приказом от 11 ноября 2019 г. № 743 была осуществлена ротация членов Совета, представителем от РОО был избран **Е.И. Нейман**.

Членами рабочих групп Совета по оценочной деятельности от РОО являются: **С.А. Табакова, Ю.В. Козырь, Х.А. Мамаджанов, С.Д. Заякин, А.Г. Ечин**.

**Более 30 писем направлены в различные структуры органов государственной власти в субъектах Российской Федерации.**

## **ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С РОСРЕЕСТРОМ**

**В течение года РОО направило в Росреестр и ФБУ «ФРЦ» 13 писем по различным вопросам, касающимся деятельности СРОО в новых условиях:**

- по вопросам постановки на учет частнопрактикующих оценщиков;
- о новом порядке передачи сведений в сводный реестр членов саморегулируемых организаций оценщиков и взаимодействия с Росреестром;
- об условиях повторной сдачи квалификационного экзамена в условиях пандемии;
- о продлении срока действия квалификационных аттестатов оценщиков;
- о перспективах сдачи квалификационного аттестата в регионах.

## **ПРЕДСТАВИТЕЛИ РОО ПРИНИМАЛИ УЧАСТИЕ (ОНЛАЙН)**

## **В ЗАСЕДАНИЯХ, ПРОХОДИВШИХ В РАЗЛИЧНЫХ ОРГАНАХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И ОБЩЕСТВЕННЫХ СТРУКТУРАХ:**

- органах государственной власти субъектов Российской Федерации;
- Совете по оценочной деятельности при Министерстве экономического развития РФ;
- Совете Торгово-промышленной палаты РФ по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности;
- Совете по профессиональным квалификациям финансового рынка;
- рабочих совещаниях Росреестра;
- Общественном совете при Росреестре;
- Общественной палате РФ;
- Общественной организации «Деловая Россия»;
- Объединении предпринимателей «ОПОРА России»;
- Российском союзе промышленников и предпринимателей.

**Участвовали в пресс-конференциях, посвященных актуальным вопросам развития оценочной деятельности.**

**В августе 2020 года РОО прошло аккредитацию при Некоммерческом партнерстве саморегулируемой организации арбитражных управляющих «Развитие» (НП СРО АУ «Развитие»), а так же подписало соглашение о сотрудничестве с Ассоциацией «Межрегиональная саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Содействие"».**

# ФОРМИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ АССОЦИАЦИИ

| данные по состоянию на 1 декабря 2020 г.

## 12 АВГУСТА 2020 Г. СОСТОЯЛОСЬ ЗАСЕДАНИЕ СОВЕТА РОО, НА КОТОРОМ БЫЛИ РАССМОТРЕНЫ ВОПРОСЫ РЕОРГАНИЗАЦИИ РОО, ТЕКУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ, И В ТОМ ЧИСЛЕ ФОРМИРОВАНИЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ АССОЦИАЦИИ.

Было принято во внимание, что при формировании представительств (филиалов, территориальных подразделений) Ассоциации в регионах сведения о них вносятся в Единый государственный реестр юридических лиц в отношении Ассоциации. Возникают риски кратного роста количества судебных исков к Ассоциации, подаваемых истцами по месту нахождения представительств Ассоциации (т. е. в региональные суды всех юрисдикций).

В связи с этим Советом Ассоциации принято решение о формировании в регионах (субъектах РФ) региональных структур, которые бы имели не **организационно-правовую форму** (представительства, филиалы, территориальные подразделения), а **организационную форму** объединения членов РОО по корпоративному, профессиональному и региональному признаку. Такой организационной формой может быть **СООБЩЕСТВО членов Ассоциации региона**.

16 сентября 2020 г. решением Совета РОО (протокол № 8) утверждено Положение о региональных сообществах членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» в субъектах Российской Федерации и начался процесс их формирования в регионах.

**В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СФОРМИРОВАНЫ 29 РЕГИОНАЛЬНЫХ СООБЩЕСТВ, ИЗБРАНЫ ОРГАНЫ ИХ УПРАВЛЕНИЯ И НАЗНАЧЕНЫ ПРЕДСЕДАТЕЛИ:**

- **Алтайское**  
– Тананушко Диана Николаевна;
- **Сообщество по Республике Башкортостан**  
– Сарбашев Степан Захарович;
- **Белгородское**  
– Придачин Одиссей Леонидович;
- **Брянское**  
– Филиппова Татьяна Яковлевна;
- **Владимирское**  
– Стариков Сергей Анатольевич;
- **Волгоградское**  
– Куканова Наталья Евгеньевна;
- **Вологодское**  
– Жиров Александр Александрович;
- **Калининградское**  
– Окомелко Наталья Владимировна;
- **Калужское**  
– Ровинская Юлия Тимуровна;
- **Кировское**  
– Чеботарева Инга Валерьевна;
- **Курганское**  
– Ломакин Владислав Васильевич;
- **Липецкое**  
– Ковалев Алексей Валерьевич;
- **Мордовское**  
– Гришанина Валентина Васильевна;
- **Мурманское**  
– Романенко Оксана Владимировна;
- **Нижегородское**  
– Крештопов Алексей Дмитриевич;
- **Сообщество по Республике Татарстан**  
– Захматов Дмитрий Юрьевич;

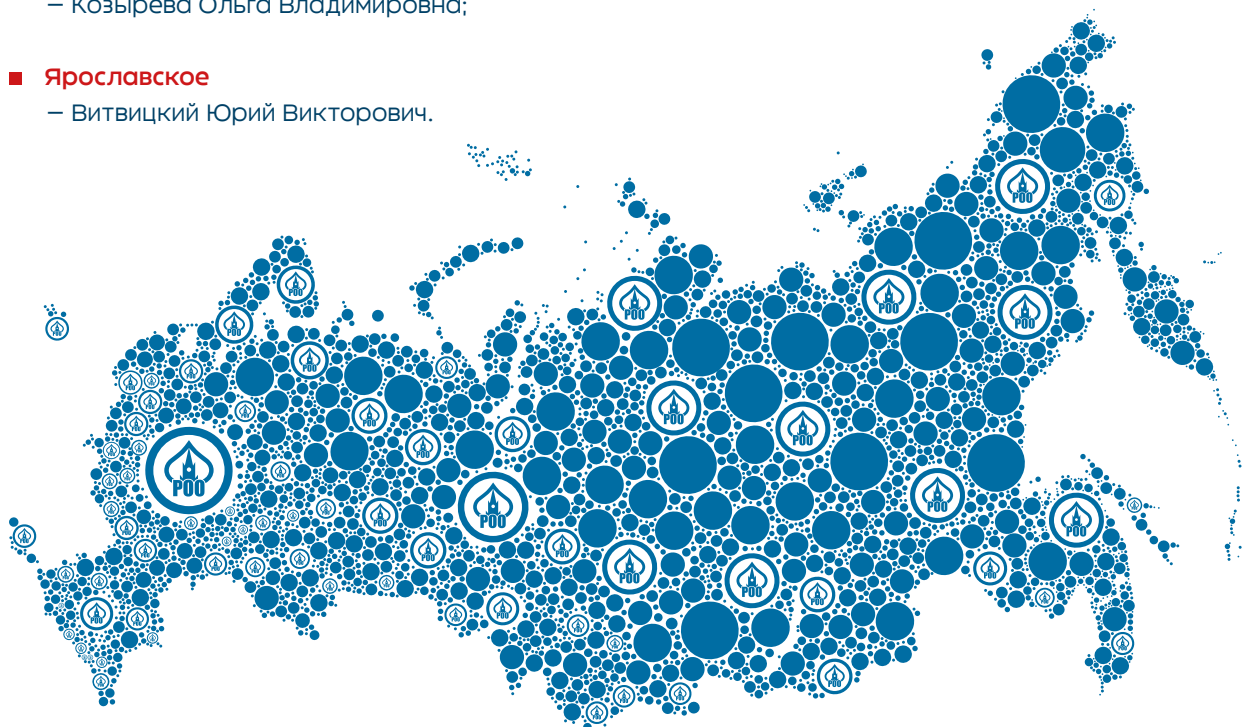


- **Омское**  
– Амелин Олег Александрович;
- **Орловское**  
– Широков Николай Владимирович;
- **Псковское**  
– Алексеева Ольга Сергеевна;
- **Ростовское**  
– Бабенко Роман Владимирович;
- **Санкт-Петербургское**  
– Паничкина Наталия Евгеньевна;
- **Свердловское областное**  
– Свенцыцкий Александр Николаевич;
- **Ставропольское**  
– Каржанова Галина Николаевна;
- **Тверское**  
– Чихачев Александр Алексеевич;
- **Томское**  
– Хлопцов Дмитрий Михайлович;
- **Тюменское**  
– Катаева Инесса Леонидовна;
- **Сообщество по Республике Удмуртия**  
– Собин Иван Леонидович;
- **Сообщество по Республике Якутия**  
– Козырева Ольга Владимировна;
- **Ярославское**  
– Витвицкий Юрий Викторович.

Избранным и назначенным председателям региональных сообществ выданы свидетельства на ведение деятельности по реализации функций регионального сообщества в соответствии с Положением о региональных сообществах членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» в субъектах Российской Федерации.

**В соответствии с Положением о региональных сообществах членов Ассоциации «Русское общество оценщиков», текущая деятельность Ассоциации в регионе может осуществляться штатным сотрудником Исполнительной дирекции Ассоциации за счет целевых средств Ассоциации.**

Для этих целей Советом РОО внесены изменения в штатное расписание Исполнительной дирекции РОО и введены дополнительные штатные единицы «специалист» (Служба по региональной работе) для обеспечения деятельности региональных сообществ (с численностью членов РОО более 80) в Республиках Башкортостан и Татарстан, Приморском и Краснодарском крае, Нижегородской, Новосибирской и Ростовской областях.



# ДИСЦИПЛИНАРНЫЙ КОМИТЕТ И ОТДЕЛ КОНТРОЛЯ

| данные по состоянию на 1 декабря 2020 г.

## 9 заседаний

Дисциплинарного  
комитета РОО  
было проведено в 2020 г.

В 2020 г. отдел контроля  
провел плановые проверки  
в отношении **857 членов РОО**  
и внеплановые проверки  
в отношении **149 оценщиков** –  
членов РОО.

По результатам проведенных проверок выявлено,  
что деятельность большинства оценщиков  
(порядка **70 %**) соответствует требованиям действующего  
законодательства в области оценочной деятельности  
в Российской Федерации.

## ПРИМЕНЕНИЕ МЕР ДИСЦИПЛИНАРНОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ К ОЦЕНЩИКАМ – ЧЛЕНАМ РОО

Нарушения, выявленные отделом контроля в ходе плановых и внеплановых проверок,  
рассматриваются Дисциплинарным комитетом РОО.

### На 8 %

увеличилось общее количество  
жалоб в 2019 г. по сравнению  
с 2018 г.

### На 5 %

увеличилось количество  
мотивированных жалоб в СРО  
РОО в 2019 г. по сравнению с 2018 г.

### На 40 %

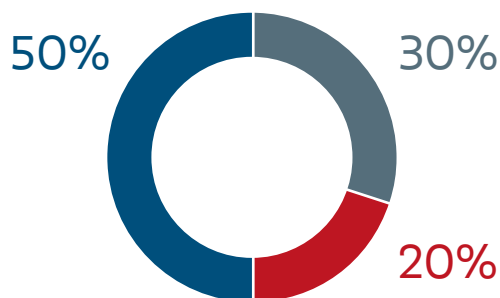
снизилось общее количество  
жалоб в 2020 г. по сравнению  
с 2019 г.,  
что объясняется существующей  
эпидемиологической обстановкой  
и, как следствие, снижением  
экономической активности в стране.

### На 4 %

увеличилось количество  
мотивированных жалоб в СРО  
РОО в 2020 г. по сравнению  
с 2019 г.

Необходимо отметить рост числа жалоб от государственных  
учреждений на отчеты оценщиков.

## СТРУКТУРА НАРУШЕНИЙ, ВЫЯВЛЕННЫХ В ХОДЕ КОНТРОЛЬНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ



Члены РОО, нарушившие Положение о членстве в СРО в основном в части предоставления измененных персональных данных оценщиков, предоставления ежеквартальной отчетности и оплаты членских взносов

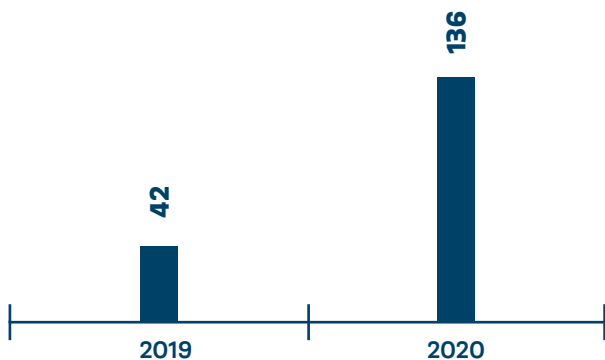
Члены РОО, нарушившие Положение о членстве в СРО и законодательство об оценочной деятельности

Члены РОО, нарушившие законодательство об оценочной деятельности

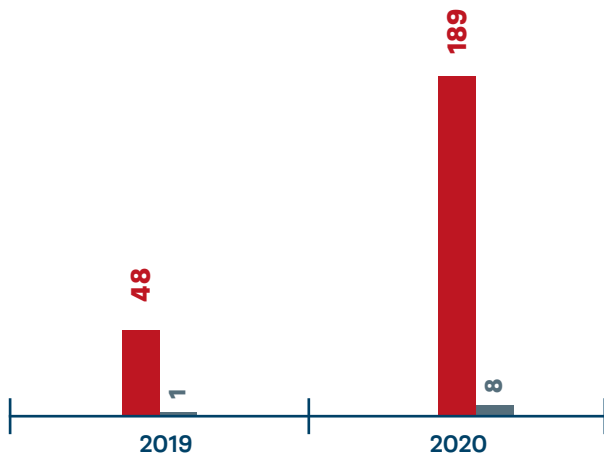
## ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ЖАЛОБ, ПОСТУПИВШИХ В РОО



## ПРИОСТАНОВКА ПРАВА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНЩИКАМ



## ПРЕДПИСАНИЯ, ВЫДАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМ



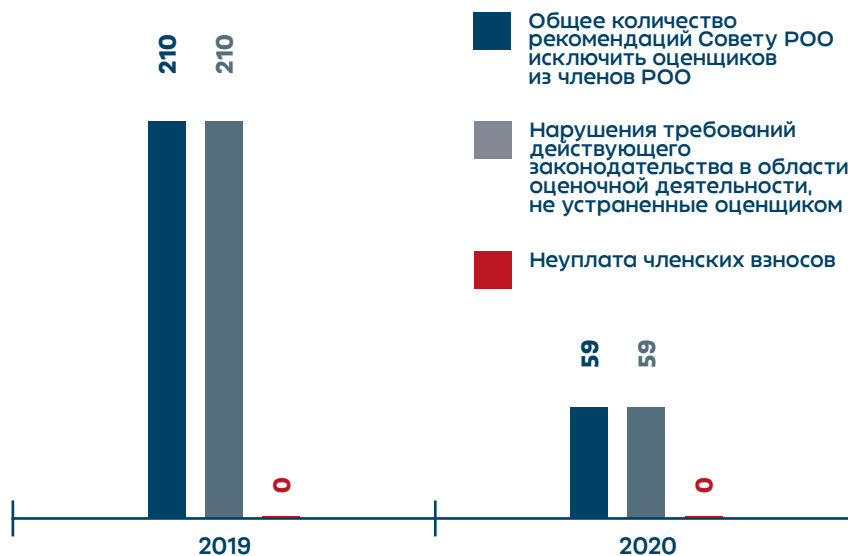
■ Общее количество предписаний, выданных оценщикам

■ Количество предписаний о необходимости предоставления оценщиком Дисциплинарному комитету исправленного отчета и положительного экспертного заключения члена Экспертного совета РОО

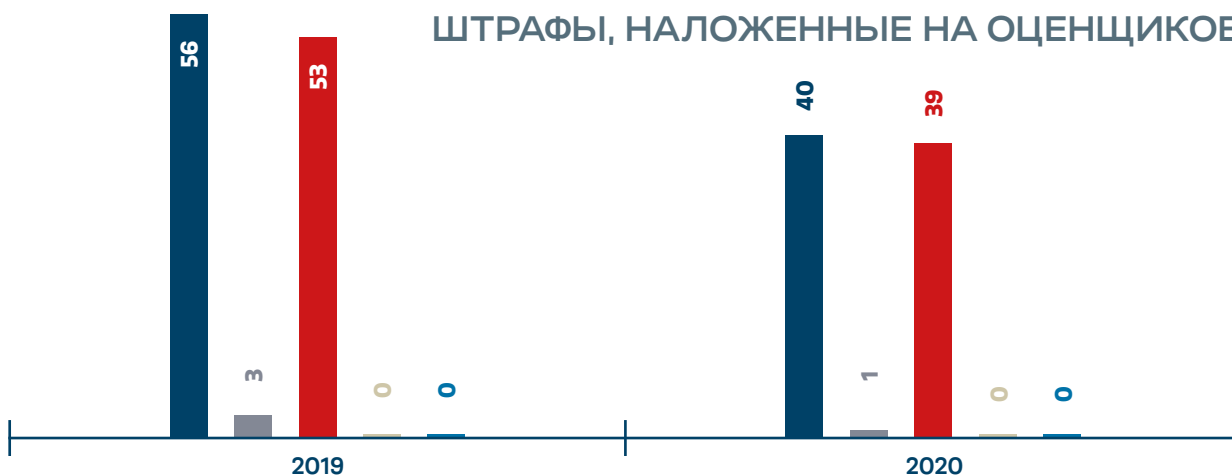
## ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЙ, ВЫНЕСЕННЫХ ОЦЕНЩИКАМ



## РЕКОМЕНДАЦИИ СОВЕТУ РОО ИСКЛЮЧИТЬ ОЦЕНЩИКОВ ИЗ ЧЛЕНОВ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ



## ШТРАФЫ, НАЛОЖЕННЫЕ НА ОЦЕНЩИКОВ



На официальном сайте РОО (РОО.РФ в разделе «Раскрытие информации») регулярно размещаются планы проверок оценщиков, результаты плановых проверок оценщиков, протоколы заседаний Дисциплинарного комитета и заседаний Совета РОО.

## ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЩИТЕ ОЦЕНЩИКОВ

РОО не только осуществляет обязательную в соответствии с действующим законодательством по оценочной деятельности для СРО функцию контроля деятельности своих членов, но и предпринимает все возможные легитимные меры для защиты своих членов от необоснованных жалоб в адрес оценщиков.

За 2019 г. 243 жалобы, за истекший период 2020 г. 149 жалоб. Из общего количества жалоб в 2019 г. по **102 (42 %)** жалобам, в 2020 г. по **57 (38 %)** доводы заявителей были признаны необоснованными, т.е. жалобы не выносились на заседания Дисциплинарного комитета, а были отклонены на уровне отдела контроля РОО. По **59 (24 %)** 2019 г. и по **46 (50 %)**

в 2020 г. жалобам из общего количества жалоб, имеющих замечания, выявленные отделом контроля РОО, к оценщикам не были применены меры дисциплинарного воздействия, в силу того, что данные замечания незначительны и не оказывают влияния на итоговую величину рыночной стоимости, определенную оценщиками.

Более **50%** общего количества жалоб отдел контроля получает в настоящее время от территориальных отделений Росимущества и территориальных министерств имущественных и земельных отношений.

Из них более **40%** отклоняются отделом контроля по существу доводов заявителя в силу того, что данные доводы зачастую субъективны, не учитывают особенности объектов оценки, а то и просто идут вразрез с действующим законодательством об оценочной деятельности.

Количество жалоб от ЦБ РФ в 2020 г. существенно сократилось – **66 жалоб в 2019 г. и 28 жалоб за истекший период 2020 г.** Все апелляции Банка России на акты внеплановой проверки отдела контроля, поступавшие в Дисциплинарный комитет РОО, были им отклонены по всем доводам заявителя.

# ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

| данные по состоянию на 1 декабря 2020 г.

**В действующий  
состав  
Экспертного  
совета РОО  
(ЭС РОО)  
входит  
440  
человек**

Практически каждое региональное отделение РОО представлено в совете как минимум одним экспертом. Основными критериями при выборе членов ЭС являлись: документально подтвержденный факт сдачи единого квалификационного экзамена (ЕКЭ), стаж работы в области оценки не менее пяти лет, рекомендация регионального отделения (желательно), отсутствие наложенных РОО дисциплинарных взысканий за два года, предшествующий моменту подачи заявления о включении в состав кандидатов в ЭС РОО, а также опыт экспертной работы.

Действующий состав ЭС РОО был избран на Общем собрании Общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков» от 22 ноября 2018 г. Полномочия членов ЭС РОО были продлены решением Общего собрания от 26 марта 2020 г.

**ВСЕГО ЗА 2020 г.  
БЫЛО ВЫПОЛНЕНО:**

# 1 720

экспертиз отчетов, поступивших  
от разных заказчиков;

**3** экспертизы  
по определениям судов

Экспертизы отчетов об оценке проводились в 2020 г. силами более 40 % членов Экспертного совета РОО в зависимости от их специализации по квалификационным аттестатам и знания рынка в регионах.

Работа эксперта фактически является мастер-классом по подготовке отчета. До положительных экспертных заключений доведены практически все отчеты, поступившие от их исполнителей и направленные на экспертизу в соответствии с решениями Дисциплинарного комитета РОО.

**КОЛИЧЕСТВО  
ЭКСПЕРТИЗ**



**Отделом экспертиз с 1 января  
по 1 декабря 2020 г. заключено  
1 015 договоров по экспертизе  
1 939 отчета.**

**РОО выиграло 4 конкурса  
по проведению экспертизы  
отчетов.**

Повышение качества услуг по экспертизе отчетов оказывает непосредственное влияние на результаты оценочной деятельности, проводимой членами РОО, – число положительных экспертных заключений за последние пять лет сохраняется на том же уровне и составляет **96–98 %**.

# МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

| данные по состоянию на 1 декабря 2020 г.

**В 2020 Г. МНОГИЕ ОЦЕНЩИКИ РАБОТАЛИ В УДАЛЕННОМ РЕЖИМЕ, КОНТАКТЫ БЫЛИ ОГРАНИЧЕНЫ, А ПРОВЕДЕНИЕ ОЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ СВЕДЕНО К МИНИМУМУ.**

Тем не менее мы постарались сделать так, чтобы оценщики смогли извлечь максимальную пользу из сложившейся ситуации, повысить свою профессиональную квалификацию, узнать что-то новое, получить консультации от ведущих специалистов, не выходя из дома. В общей сложности силами РОО и региональных отделений было проведено более 60 мероприятий.

Кроме того, мы всегда оказываем информационную поддержку мероприятиям наших партнеров и направляем представителей РОО для выступлений с докладами в соответствии с запросами организаторов.

**В 2020 ГОДУ САМЫМ ВОСТРЕБОВАННЫМ ФОРМАТОМ СТАЛ ВЕБИНАР.**

Идею об организации онлайн-лектория РОО поддержали ведущие специалисты в области оценки, и в течение года было проведено **более 40 вебинаров** на самые разные темы. Большинство вебинаров были подготовлены авторами специально для наших трансляций с учетом изменений, происходящих в экономике России, и, в частности, в оценочной деятельности.

К прямым и повторным трансляциям подключались **более 10 000 слушателей**. Наша виртуальная аудитория за это время существенно выросла; постоянными слушателями стали не только российские оценщики, но и коллеги из стран ближнего зарубежья. Презентации всех проведенных вебинаров размещены на сайте РОО в разделе «Итоги мероприятий». Многие из них фактически дубли-

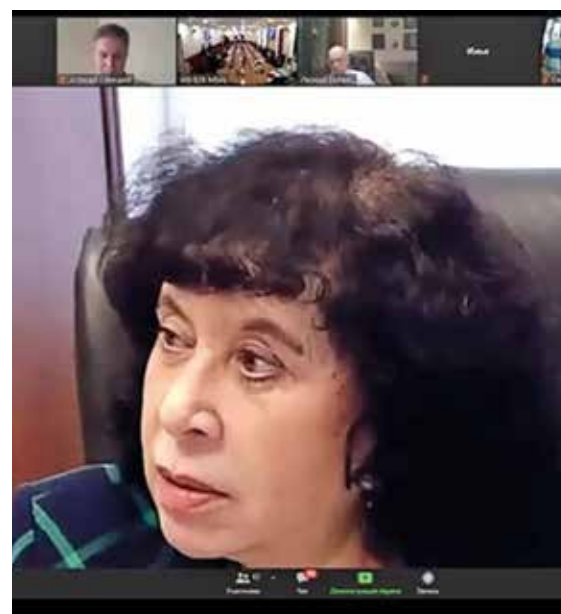
руют содержание лекций и могут использоваться в качестве полноценного учебного материала.

К сожалению, в этом году не состоялась всеми любимая весенняя конференция РОО – ее не удалось провести из-за карантинных мер. Но два других традиционных мероприятия – Поволжская конференция и Международный конгресс оценщиков – успешно прошли в онлайн-формате.

## КОНКУРСЫ РОО

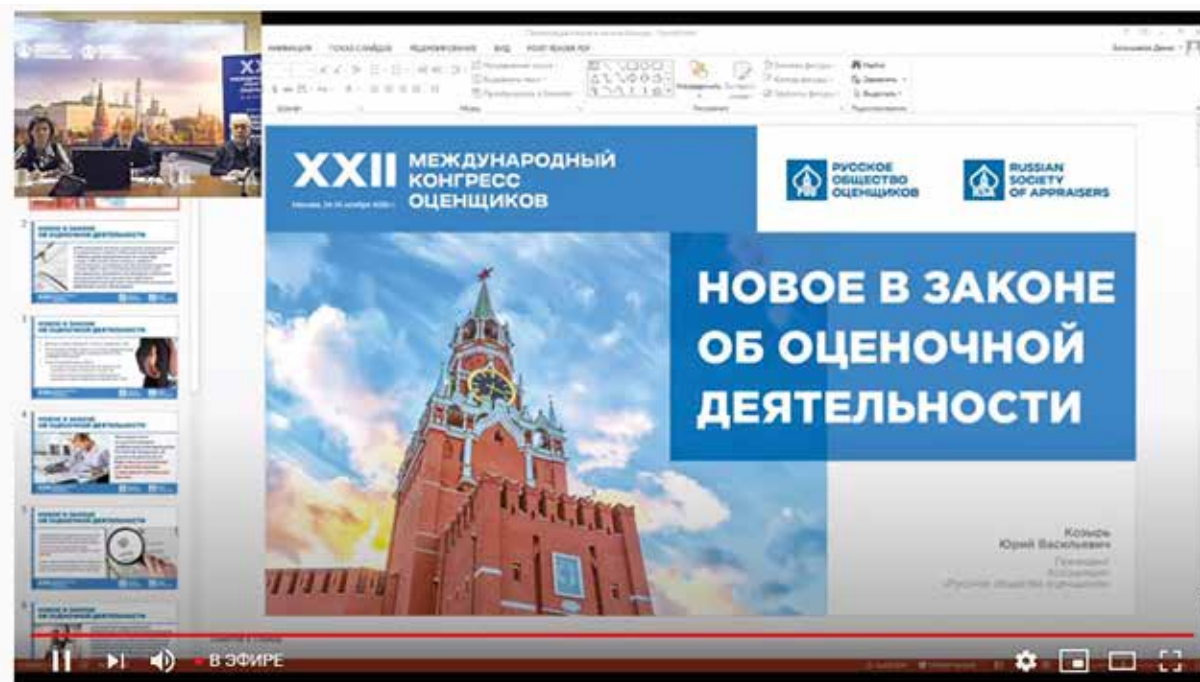
Проведены два конкурса – общероссийский конкурс профессионального признания «Лидеры оценки – 2019» и конкурс студенческих работ в области оценки. Итоги конкурса «Лидеры оценки» опубликованы в специальном выпуске газеты «Коммерсантъ», на сайте РОО и в бюллетене «Российский оценщик» <http://sroroo.ru/evaluators/contests/>.











**XXII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ**
  
 14-15 октября 2020 г.

**РЕАЛИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 2020.**
  
 ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

## ПРЕЗЕНТАЦИЯ УЧЕБНОГО ПОСОБИЯ

*Филиппова Т.Я.*

### ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

*кредитно-ипотечный рынок, законодательные акты, аргументированное мнение оценщика*

**Филиппова Т.Я.**

/к.э.н., доцент ФГБОУ ВО «Брянский инженерно-технологический университет», оценщик, эксперт, ИП в области оценочной деятельности, председатель Брянского сообщества Ассоциации «Русское Общество Оценщиков»/

e-mail: [T.Ya.Filippova@yandex.ru](mailto:T.Ya.Filippova@yandex.ru)

тел.: +7 (903) 819-21-32

# 64

мероприятия  
проведено РОО  
в 2020 г.

**ИЗ НИХ:**

- СЕМИНАРЫ, КРУГЛЫЕ СТОЛЫ, ДИСКУССИОННЫЕ ПЛОЩАДКИ – **14**
- КОНФЕРЕНЦИИ, КОНГРЕССЫ – **3**
- ВЕБИНАРЫ – **41**
- ПОВЫШЕНИЕ КВАЛИФИКАЦИИ – **1**
- ОБУЧЕНИЕ ЧЛЕНОВ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА РОО (ВЕБИНАРЫ-ТРЕНИНГИ) – **3**
- КОНКУРСЫ – **2**

Дата	Мероприятие / ведущий (модератор)	Формат / Место проведения
21 января	Снижение рисков оборота недвижимости для повышения инвестиционной привлекательности территории / Р.В. Бабенко	Семинар / Ростовское РО
28 января	Актуальные вопросы оценочной деятельности 2020 / Д.М. Хлопцов	Круглый стол / Красноярское РО
29 января	Рецензирование «Заключения судебного эксперта» / В.Ф. Могила	Семинар / Ростовское РО
7 февраля	Форсайт-сессия «Скоринг титула объекта недвижимости» / Р.В. Бабенко	Семинар / Ростовское РО
12 февраля	Форсайт-сессия «Скоринг титула объекта недвижимости» / Р.В. Бабенко	Семинар / Калининградское РО
12 февраля	Особенности учета НДС при оценке и судебной экспертизе рыночной стоимости объектов недвижимости, в том числе при оспаривании результатов кадастровой оценки	Научно-практический семинар и дискуссионная площадка / МГЮА им. О.Е. Кутафина, Москва
20–21 февраля	VI Научно-практическая конференция «Профессиональное образование и квалификация оценщика: современные требования и стандарты»	Конференция / Томск
19 февраля	Актуальные вопросы для оценщиков и профессионально-аргументированные пути их решения / Т.Я. Филиппова	Круглый стол / Брянское РО
20 февраля	Расчет весовых коэффициентов в сравнительном подходе / С.В. Слепцов	Вебинар / Якутское РО
5 марта	Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения / Д.М. Хлопцов	Вебинар / Новосибирское РО
13 марта	Оспаривание кадастровой стоимости ОКС в оценке и судебной экспертизе, учет НДС при оценке недвижимости. Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков / П.В. Карцев  Обзор типовых замечаний по жалобам ГБУ и других организаций, практика рассмотрения данных жалоб на Дисциплинарном комитете / В.Г. Крайнюченко	Семинары / Башкортостанское РО РОО
13 марта	Правовая поддержка и безопасность оценщика / Д.Ю. Захматов и др.	Семинар / Казань
26 марта	Внеочередное общее собрание членов РОО	Общее собрание / Москва
9 апреля	Методология определения арендной ставки объектов недвижимости – теория и практика / Д.М. Хлопцов	Вебинар / РОО

10 апреля	<b>Судебная финансово-кредитная экспертиза в уголовном, арбитражном и гражданском процессе: назначение и производство</b> / А.А. Савицкий	Вебинар / РОО
14 апреля	<b>Особенности оценки в условиях пандемии</b> / Д.Ю. Захматов	Вебинар / РОО
16 апреля	<b>Как на удаленке сделать документ, имеющий ЭЦП, и другие вопросы по организации работы в условиях самоизоляции</b> / Р.В. Бабенко	Вебинар-практикум / РОО
17 апреля	<b>Профессиональный подход к информации и анализу рынка недвижимости</b> / М.А. Репин	Вебинар / РОО
21 апреля	<b>Оценка дебиторской задолженности и вопросы оценки имущества при проведении банкротства</b> / Ю.В. Козырь	Вебинар / РОО
22 апреля	<b>Размышления судебного эксперта: паду ли я, стрелой пронзенный, или мимо пролетит она?</b> / С.В. Захаров	Вебинар / РОО
23 апреля	<b>Зачем российской оценке международные стандарты оценки?</b> / Х.А. Мамаджанов	Вебинар / РОО
24 апреля	<b>Оценка земельных участков населенных пунктов – градостроительные зоны и земли с особыми условиями использования территорий. Теория и практика</b> / В.М. Круглякова	Вебинар / РОО
27 апреля	<b>Методы расчета износа машин и оборудования</b> / А.Н. Фоменко	Вебинар / РОО
28 апреля	<b>Продолжение вебинара от 17 апреля (мастер-класс)</b> / М.А. Репин	Вебинар / РОО
29 апреля	<b>Организация удаленной работы оценочной компании</b> / П. Русаков, О. Новиков	Вебинар / РОО
30 апреля	<b>Обобщенный модифицированный метод выделения для оценки единого объекта недвижимости</b> / А.А. Слуцкий	Вебинар / РОО
6 мая	<b>Судебная экспертиза в оспаривании кадастровой стоимости. Отличия от оценки, возмещение расходов, практические кейсы</b> / П.В. Карцев	Вебинар / РОО
7 мая	<b>Метод индексации и иные корректировки при оценке машин и оборудования</b> / А.Н. Фоменко	Вебинар / РОО
12 мая	<b>Методы оценки ликвидационной стоимости</b> / А.Н. Фоменко	Вебинар / РОО
13 мая	<b>Анализ жалоб Банка России по отчетам об оценке бизнеса</b> / И.В. Косорукова	Вебинар / РОО
14 мая	<b>Расчет прибыли предпринимателя при оценке недвижимости</b> / А.Н. Фоменко	Вебинар / РОО
15 мая	<b>Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности – реалии 2020</b> / Н.Н. Корольков	Вебинар / РОО
19 мая	<b>Особенности применения метода дисконтирования на середину периода</b> / А.Н. Фоменко	Вебинар / РОО
26 мая	<b>Оценка качества результата оценки рыночной стоимости в виде конкретного числа, определение интервала, в котором оно может находиться, и сопоставлении результатов двух оценок</b> / А.А. Слуцкий	Вебинар / РОО
29 мая	<b>Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения»</b> / Д.М. Хлопцов	Вебинар / РОО

2 июня	<b>Страхование ответственности оценщика как неизбежная реальность: основные проблемы и правила</b> / С.Ю. Архангельский	Вебинар / РОО
4 июня	<b>Правила по применению квалификационных аттестатов членами РОО, принятые Советом РОО 15.08.2019: разъяснения по применению. Плановые проверки: основные замечания и рекомендации отдела контроля. Жалобы на отчеты об оценке, поступающие в РОО: основные замечания и рекомендации отдела контроля</b> / И.И. Шонина, руководитель отдела контроля РОО	Вебинар / РОО
9 июня	<b>Современные проблемы процессуального статуса и компетенции экспертов-экономистов (в области финансово-экономической и оценочной экспертиз)</b> / Е.Р. Россинская, А.А. Савицкий	Вебинар / РОО
10-11 июня	<b>Поволжская научно-практическая конференция</b>	Конференция / Нижний Новгород
10 июня	<b>Мировые новости оценки транспорта. Изменения в бизнесе урегулирования убытков, как работать после карантина</b> / А.Е. Казаченко	Вебинар / РОО
16 июня	<b>Методы регрессионного анализа за рамками Excel</b> / Л.А. Лейфер	Вебинар / РОО
18 июня	<b>Маркетинг, продажи и работа с клиентами в оценочной деятельности</b> / О. Амелин, О. Новиков, П. Русаков.	Вебинар / РОО
9 июня	<b>Частная практика – новое явление на рынке. Все что необходимо знать оценщику по данному вопросу</b> / Н.Г. Архипова, С.М. Колотов	Вебинар / РОО
24 сентября	<b>Новеллы законодательства об оценочной деятельности</b> / С.А. Табакова	Вебинар / РОО
30 сентября	<b>Ответственность членов Экспертного совета РОО: новые реалии и требования</b> / Д.М. Хлопцов	Вебинар / РОО
7 октября	<b>Новеллы законодательства об оценочной деятельности</b> / С.А. Табакова	Вебинар / РОО
9 октября	<b>Изменения в законодательстве об оценочной деятельности, особенности работы ЧПО и другие актуальные вопросы</b> / С.А. Табакова, Т.Я. Филиппова	Круглый стол / Брянск
15 октября	<b>Экспертиза отчетов об оценке. Практический обмен опытом. Часть 1</b> / Н.Н. Корольков	Вебинар / РОО
16 октября	<b>Актуальные вопросы оценочной деятельности. 25-летие Тверского РО РОО</b>	Круглый стол / Тверь
27 октября	<b>Частнопрактикующий оценщик. Вопросы и ответы</b> / Н.Г. Архипова, В.В. Зюриков	Вебинар / РОО
6 ноября	<b>Экспертиза отчетов об оценке. Практический обмен опытом. Часть 2</b> / Н.Н. Корольков	Вебинар / РОО
12 ноября	<b>Актуальные вопросы оценочной деятельности</b> / С.А. Табакова	Вебинар / Краснодарское РО
13 ноября	<b>Экспертиза отчетов об оценке. Практический обмен опытом. Часть 3</b> / Н.Н. Корольков	Вебинар / РОО
19 ноября	<b>Страхование ответственности как неизбежная реальность. Страховая начинка договора – на что необходимо обращать внимание</b> / С. Архангельский	Вебинар / РОО
20 ноября	<b>Оценка недвижимости в условиях кризиса 2020: основные поворотные точки перестроения рынка недвижимости в разрезе его секторов, необходимые к учету аспекты, корректировка процесса оценки, особенности методологии</b> / Л.И. Сивкова	Вебинар / РОО

23 ноября	Судебная оценочная экспертиза: современные реалии, вызовы и перспективы развития	Семинар (повышение квалификации) / МГЮА им. О.Е. Кутафина
24-25 ноября	XXII Международный конгресс РОО «Реалии оценочной деятельности 2020. Проблемные вопросы и пути их решения»	Онлайн-конгресс / РОО
27 ноября	Мероприятие, посвященное 25-летию оценочной деятельности в Республике Татарстан	Юбилей / Казань
2 декабря	Перспективы развития оценочной деятельности – ожидания и риск / В.М. Круглякова	Круглы стол (онлайн) / Воронежское РО
9 декабря	Участие спикеров РОО в онлайн-форуме Совета СОО	Форум / Совет СОО
17 декабря	Ценовое зонирование / М.А. Репин	Вебинар / РОО

## СЕРТИФИКАЦИЯ РОО И МЕЖДУНАРОДНАЯ СЕРТИФИКАЦИЯ TEGOVA

### Квалификационные звания «Сертифицированный РОО оценщик» получили – 25 чел., из них:

«Сертифицированный РОО специалист по экспертизе оценки недвижимости» – 9

«Сертифицированный РОО оценщик недвижимости» – 9

«Сертифицированный РОО оценщик бизнеса» – 1

«Сертифицированный РОО оценщик движимого имущества» – 1

«Сертифицированный РОО оценщик интеллектуальной собственности и нематериальных активов» – 1

Ресертификацию прошли 15 чел.

Международные сертификаты REV (Признанный европейский оценщик) в 2020 г. получили 13 человек.

В настоящее время таких специалистов в РОО – 58 чел.

## МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

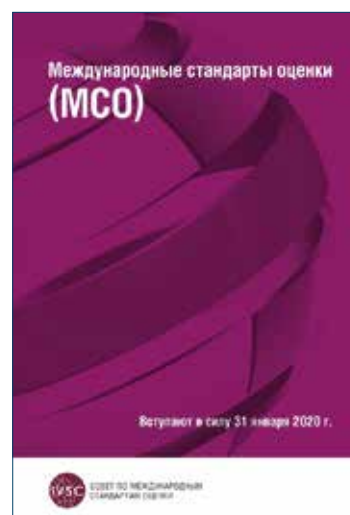
- Советом РОО утверждены «Методические рекомендации по оценке лома черных и цветных металлов» (протокол № 162 от 6

июля 2020 г.). Разработчики: В.В. Консетова, Н.А. Маришенкова, Т.И. Хохлова.

- Дорабатываются «Методические рекомендации по определению размера возмещения за изымаемые жилые помещения в домах непригодного для проживания жилищного фонда». Разработчики – С.А. Табакова, Д.М. Хлопцов.
- Методический совет РОО проводит работу по актуализации СНМД РОО.

## ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

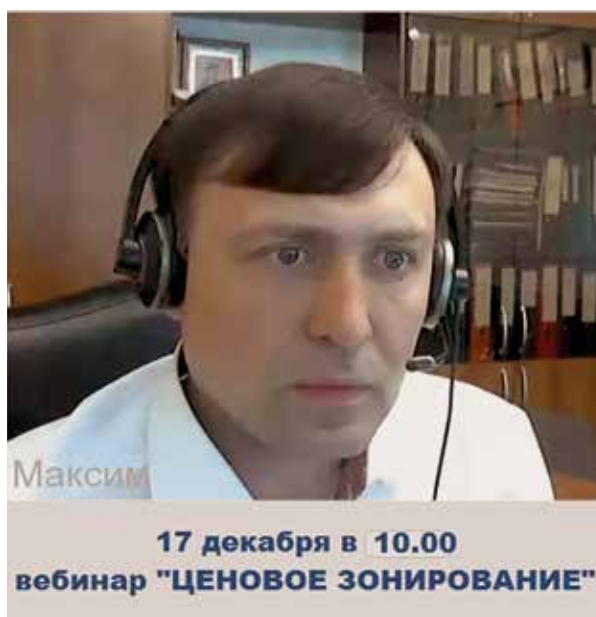
- Опубликован официальный перевод новой редакции международных стандартов оценки – «МСО 2020». Данная книга продолжает традицию перевода актуальных версий международных стандартов оценки на русский язык и является уже седьмым изданием МСО, выходящим в России.



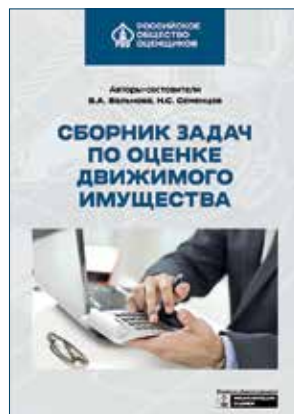


XII Поволжская научно-практическая конференция «Индивидуальная и массовая оценка».









■ Изданы два сборника задач для подготовки к квалификационному экзамену по оценке движимого имущества и по оценке бизнеса. Напечатан дополнительный тираж задачника по оценке недвижимости. Задачники подготовили В.А. Вольнова, Е.П. Балакина, Е.Р. Байрамова, Н.С. Семенцов, Т.И. Подоляк, Э.В. Шипкова.

■ Ассоциация «Русское общество оценщиков» продолжает выпуск периодических изданий: информационного бюллетеня «Российский оценщик» и научно-практического журнала «Вопросы оценки». В этом году вышел юбилейный (сотый) номер журнала.

### САЙТ АССОЦИАЦИИ И ГРУППЫ РОО В СОЦСЕТЯХ

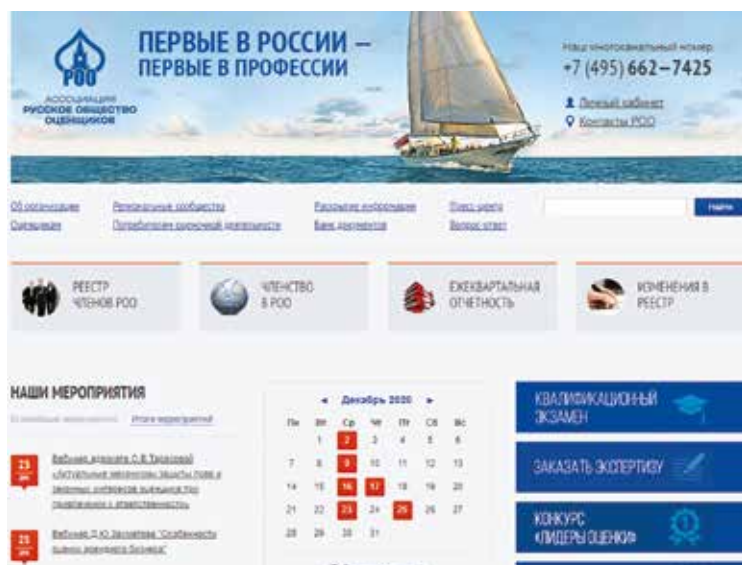
На сайте РОО регулярно размещается информация о деятельности нашей организации, отраслевые новости и официальные документы,

анонсы и итоги мероприятий, решения Совета и Дисциплинарного комитета РОО и другие сведения в соответствии с требованиями о раскрытии информации. За год на сайте зарегистрировано 193 793 посетителя; опубликовано 745 новостей, 68 анонсов и 38 итогов мероприятий.

### РОО В СОЦСЕТЯХ

С целью информирования сообщества о деятельности РОО, публикации официальных документов Правительства и профильных ведомств работает группа «Русское общество оценщиков» <https://www.facebook.com/srooornews>, администрируемая организацией. Вторая группа РОО <https://www.facebook.com/groups/srooo> создана как дискуссионная площадка для общения оценщиков.

На страницы РОО в сети Facebook и подписаны более 3 000 человек.



# ИНФОРМАЦИЯ О РАБОТЕ КАФЕДРЫ ОЦЕНКИ И УПРАВЛЕНИЯ СОБСТВЕННОСТЬЮ ФГАОУ ВО «НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Кафедра оценки и управления собственностью является подразделением Института экономики и менеджмента (ИЭМ) Томского государственного университета (ТГУ) и ведет деятельность в соответствии с миссией ТГУ, внося свой вклад в выполнение программы повышения конкурентоспособности.

ТГУ и РОО уже более 15 лет сотрудничают в рамках заключенных ранее договоров в области организации практики студентов, трудоустройства выпускников программы переподготовки оценщиков, организации научных и обучающих мероприятий.

Кафедра была создана в 2013 г. как базовая кафедра при общероссийской общественной организации «Русское общество оценщиков», до 2016 г. как кафедра являлась подразделением Высшей школы бизнеса ТГУ, с 2016 г. введена в состав ИЭМ.

Заведующим кафедрой является член Совета РОО, председатель Томского регионального сообщества членов РОО **Д.М. Хлопцов**; сотрудниками кафедры являются также председатель Совета РОО **С.А. Табакова** и член Совета РОО **Н.Н. Корольков**.

20 ноября 2013 г. РОО и ТГУ заключили договор о стратегическом партнерстве. Договором предполагается сотрудничество с целью совершенствования взаимодействия в создании единой информационной научно-образовательной среды, реализации основных направлений сотрудничества в области подготовки и переподготовки кадров, научно-исследовательской деятельности в сфере оценки. Согласно заключенного договора РОО и ТГУ развивают сотрудничество в сфере оценочной деятельности в следующих направлениях:

- подготовка и переподготовка специалистов для оценочной деятельности;
- совместная разработка, совершенствование программ в области подготовки и переподготовки кадров в сфере оценки;
- организация и проведение совместных прикладных научных исследований, разработка и реализация совместных проектов и программ;
- подготовка кадров через магистратуру, аспирантуру по очной и заочной формам обучения, с использованием дистанционных технологий.

За 7 лет работы кафедрой подготовлено около 500 выпускников по различным программам в области оценочной деятельности.

На базе кафедры с 2015 г. действует Методический совет по оценочной деятельности для всех вузов России, ведущих подготовку оценщиков. Он фактически выполняет функции учебно-методического центра для организаций, занимающихся подготовкой оценщиков. В настоящее время членами Методического совета являются 18 ведущих университетов России, в том числе Казанский федеральный университет, Балтийский федеральный университет, Дальневосточный федеральный университет, Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова и другие.

Ежегодно сотрудниками кафедры публикуется около 15 статей, преимущественно в практикоориентированных отечественных журналах, а также в зарубежных научных журналах, включая высокорейтинговые издания. Ведется работа по созданию и рецензированию методических рекомендаций, разработке и рецензированию учебных пособий, в том числе для подготовки к сдаче квалификационного экзамена, выполняются научно-исследовательские работы. Сотрудники кафедры регулярно проводят авторские семинары и вебинары по правовым и методическим оценочной деятельности, выступают с докладами на региональных, всероссийских и международных конференциях.

Сотрудниками кафедры — членами РОО подготовлено Положение о конкурсе общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» для высших учебных заведений России за лучшие научные работы в области оценочной деятельности. Конкурс проводится ежегодно начиная с 2018 г. С 2015 г. на базе ТГУ ежегодно организуются научно-практические конференции на тему «Профессиональное образование и квалификация оценщика: современные требования и стандарты».

### О РАБОТЕ КАФЕДРЫ В 2020 г.

- 20–21 февраля 2020 г. в Томске на базе ТГУ состоялась очередная VI Научно-практическая конференция «Профессиональное образование и квалификация оценщика: современные требования и стандарты».
- Сотрудниками кафедры Д.М. Хлопцовым и С.А. Табаковой разработаны методические рекомендации «Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения».
- Опубликован ряд статей в научных журналах, в том числе по проблемам порядка расчета выкупной цены жилых помещений в непригодном для проживания жилищном фонде; сравнительному анализу рынка земли сибирских регионов; значению института оценки как инструмента современной комплексной земельной политики государства.
- Проведен ежегодный конкурс студенческих работ в области оценки.
- Сотрудниками кафедры проведены семинары и вебинары на актуальные в 2020 г. темы:
  - «Актуальные вопросы оценочной деятельности» (Д.М. Хлопцов);
  - «Определение размера возмещения за изымаемые аварийные жилые помещения» (Д.М. Хлопцов);
  - «Методология определения арендной ставки объектов недвижимости — теория и практика» (Д.М. Хлопцов);
  - «Квалификационный экзамен в области оценочной деятельности — реалии 2020» (Н.Н. Корольков);
  - «Новеллы законодательства об оценочной деятельности» (С.А. Табакова);
  - «Ответственность членов Экспертного совета РОО: новые реалии и требования» (Д.М. Хлопцов);
  - серия практических вебинаров-тренингов «Экспертиза отчетов об оценке. Практический обмен опытом» (Н.Н. Корольков).

В планах базовой для РОО кафедры оценки и управления собственностью ТГУ на 2021 г. — проведение в феврале очередной научно-практической конференции «Профессиональное образование и квалификация оценщика: современные требования и стандарты»; подготовка новых специалистов-оценщиков по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в смешанном, очном и дистанционном формате, а также организация и проведение обучающих семинаров для оценщиков перед сдачей квалификационных экзаменов.

# ИТОГИ МЕРОПРИЯТИЙ РУССКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

## ВЕБИНАРЫ ДЛЯ ЧАСТНОПРАКТИКУЮЩИХ ОЦЕНЩИКОВ

27 октября 2020 г. в РОО прошел очередной вебинар для частнопрактикующих оценщиков (ЧПО). Его провели Наталья Архипова, главный специалист юридической службы РОО, и Валентин Зюриков, руководитель отдела ведения реестра членов РОО.

Вся базовая информация на эту тему была подробно рассмотрена на предыдущих вебинарах, поэтому ведущие рассказали о текущей ситуации с постановкой ЧПО на налоговый учет, а также ответили на поступившие вопросы. В частности, было отмечено, что определенный прогресс в процедуре постановки на учет ЧПО произошел в результате активной переписки с Росреестром, ФНС и другими структурами. Росреестр теперь выгружает сведения о ЧПО не раз в месяц, а сразу после получения их от СРО. УФНС на местах также в основном разобрались с имевшими место техническими проблемами.

Работа по организации постановки на учет частнопрактикующих оценщиков продолжается — к 1 декабря с такими заявлениями в отдел ведения реестра обратились 780 членов РОО. На сегодняшний день в РОО числится еще около 300 индивидуальных предпринимателей, не подавших заявления о регистрации в качестве ЧПО.

## ВЕБИНАРЫ ДЛЯ ЧЛЕНОВ ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА РОО

В предыдущем номере «Российского оценщика» мы анонсировали продолжение серии вебинаров для членов Экспертного совета РОО и всех интересующихся данным направлением. На первых двух вебинарах, проведенных

Д.М. Хлопцовым и Н.Н. Корольковым, были рассмотрены правовые вопросы работы эксперта СРО, принципы проведения экспертизы, причины проявления нарушений, классификация нарушений и их примеры, структура и формулировки замечаний и др.



6 и 13 ноября член Совета РОО Николай Николаевич Корольков и группа наиболее мотивированных слушателей перешли к практической работе. Формат занятий был рассчитан прежде всего на активных участников, готовых честно выполнять домашние задания, смело высказывать свое мнение по рассматриваемым кейсам в прямом эфире, обсуждать и вести дискуссию. Умение выступать публично и отстаивать свою точку зрения — очень важный навык для эксперта. Большинство слушателей с поставленными задачами успешно справились. «На заключительном вебинаре я в основном молчал, и это хороший результат», — подвел итоги своей работы Николай Николаевич. Благодарим автора за отличную идею и успешную ее реализацию! Ждем ваших предложений для организации новых занятий по экспертизе!

# ОБРАЗОВАТЕЛЬНАЯ НЕДЕЛЯ РОО

**Накануне Дня оценщика, отмечаемого 27 ноября, мы провели серию мероприятий, объединенных в «Образовательную неделю РОО».**

Участники узнали последние новости в области развития законодательства, федеральных и международных стандартов оценки, обсудили вопросы качества отчетов, проанализировали претензии потребителей оценочных услуг и типовые ошибки оценщиков, получили полезную информацию о перспективных направлениях в оценочной деятельности и о подготовке новых методик. Большое внимание было уделено вопросам судебной оценочной экспертизы.

В этом году обстоятельства не позволили нам собраться вместе, но традиционный осенний конгресс оценщиков успешно прошел в формате онлайн.

Итоги и материалы мероприятий «Образовательной недели» размещены на сайте РОО в разделе «Итоги мероприятий».

## СОБЫТИЯ «ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЙ НЕДЕЛИ РОО»

**19 ноября** вебинар на тему «Страхование ответственности как неизбежная реальность. Страховая начинка договора — на что необходимо обращать внимание» провели: начальник от-



дела страхования финансовых и профессиональных рисков «Ингосстрах» **Сергей Архангельский** и главный специалист юридической службы РОО **Наталья Архипова**.

**20 ноября** **Любовь Игоревна Сивкова**, директор департамента оценки и консалтинга ООО «Центр оценки “Петербургская недвижимость”» (Холдинг Setl Group), провела вебинар на тему «Оценка недвижимости в условиях кризиса 2020: основные поворотные точки перестройки рынка недвижимости в разрезе его секторов, необходимые к учету аспекты, корректировка процесса оценки, особенности методологии».



**23 ноября** на площадке МГЮА им. О.Е. Кутафина прошел семинар «Судебная оценочная экспертиза: современные реалии, вызовы и перспективы развития». Трансляция мероприя-



тия велась из зала ученого совета Академии. С кратким приветствием к участникам семинара обратились Е.Р. Россинская, Ю.В. Козырь, А.А. Савицкий. С докладами выступили:

- **Россинская Елена Рафаиловна**, д-р юрид. наук, профессор, МГЮА им. О.Е. Кутафина, директор Института судебных экспертиз, заведующий кафедрой судебных экспертиз. — «Дилемма: заведомо ложное или ошибочное заключение эксперта в теории и на практике».
- **Ковалев Дмитрий Васильевич**, директор ГБУ г. Москвы.
- **Лавряков Юрий Юрьевич**, заместитель Министра имущественных отношений Московской области. — «Государственная кадастровая оценка в Московской области — обеспечение справедливой стоимости».
- **Табакowa Светлана Алексеевна**, канд. экон. наук, председатель Совета Ассоциации «Русское общество оценщиков». — «Судебная экспертиза — проблемные вопросы 2020».
- **Савицкий Алексей Анатольевич**, канд. экон. наук, доцент, доцент кафедры судебных экспертиз МГЮА им. О.Е. Кутафина, вице-президент Союза финансово-экономических судебных экспертов, директор по налоговому праву и экономическим расследованиям ООО «Аудиторская компания “ГРАД”», аудитор, эксперт МТПП, эксперт pro bono publico при уполномоченном по защите прав предпринимателей в г. Москва, судебный эксперт АНО «СОДЭКС МГЮА им. О.Е. Кутфина». — «Актуальные проблемы назначения и производства судебных оценочных экспертиз. Проблема оценки отчета об оценке в рамках судебной экспертизы».
- **Козырь Юрий Васильевич**, д-р экон. наук, президент Ассоциации «Русское общество оценщиков». — «Отдельные вопросы судебной оценочной экспертизы».
- **Хейфец Леонид Самуилович**, коллегия адвокатов г. Москвы «Чаадаев, Хейфец и Партнеры», председатель президиума, адвокат. — «Некоторые вопросы ответственности оценщика и судебного эксперта».
- **Колотов Сергей Михайлович**, преподаватель кафедры судебных экспертиз МГЮА им. О.Е. Кутафина, генеральный директор ООО «Аудиторская компания “ГРАД”», аудитор, судебный эксперт. — «Методические подходы производства судебных оценочных экспертиз в современных условиях».
- **Малюкин Сергей**, адвокат, партнер АБ «ЗКС» г. Москвы. — «Уголовные риски оценщиков».
- **Тарасова Ольга Владимировна**, адвокат коллегии адвокатов Московский юридический центр. — «Актуальные механизмы защиты прав и законных интересов оценщика при привлечении к ответственности: рекомендации на примере практических кейсов».
- **Артемов Владислав Иванович**, член рабочего органа по стратегии развития оценочной деятельности Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, член рабочего органа Совета по оценочной деятельности при Минэконом-

развития России по рассмотрению апелляций; член Президиума Экспертного совета РОО, MRICS. — «Особенности проведения оценочной судебной экспертизы в процессе изъятия помещений для госнужд».

- **Сафонов Юрий Вячеславович**, член рабочего органа по методологии и рабочего органа по электронному документообороту Совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России, член Президиума Экспертного совета РОО, оценщик I категории, судебный эксперт. — «Разграничение ответственности оценщика и привлеченного специалиста при подготовке отчета об оценке».

Благодарим Елену Рафаиловну и Алексея Анатольевича за тщательную подготовку мероприятия! От лица наших слушателей передаем благодарности всем спикерам за интересные выступления, за готовность вести диалог с оценочным и экспертным сообществом!

## 24–25 НОЯБРЯ СОСТОЯЛСЯ XXII МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОНГРЕСС ОЦЕНЩИКОВ «РЕАЛИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 2020. ПРОБЛЕМНЫЕ ВОПРОСЫ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ»

**В этом году наш традиционный конгресс впервые проходил в формате онлайн-трансляции. Во всем есть свои плюсы – к просмотру мероприятия на YouTube смогли подключиться участники из самых удаленных регионов страны, а также гости из соседних государств. Прямую трансляцию смотрели более 200 зрителей.**

Открыл встречу президент РОО **Юрий Васильевич Козырь**: он поздравил коллег-оценщиков с наступающим профессиональным праздником, пожелал всем крепкого здоровья, энергии, устойчивости и оптимизма для преодоления всех сложностей этого непростого периода в истории человечества.

Доклады первого дня были посвящены теме изменений в регулирующем законодательстве, повышению ответственности оценщиков и экспертов, возрастающим рискам и, соответственно, тем мерам, которые предпринимают СРО для минимизации этих рисков:

Изменения в законодательстве об оценочной деятельности: вопросы, риски, перспективы. — **Юрий Васильевич Козырь**, д-р экон. наук, президент РОО.

Проблемы и пути решения вопросов достоверности и обоснованности оценки в современных условиях. — **Евгений Иосифович Нейман**, канд. техн. наук, доцент, член Совета РОО, председатель комитета по методологии и научным исследованиям по оценочной деятельности Совета Союза оценочных организаций; **Александр Анатольевич Слуцкий**, канд. техн. наук, заместитель председателя комитета по методологии и научным исследованиям по оценочной деятельности Совета Союза оценочных организаций.

Ответственность членов Экспертного совета РОО: новые реалии и требования. — **Дмитрий Михайлович Хлопцов**, профессор, д-р экон. наук, член Совета РОО, заведующий кафедрой оценки и управления собственностью Института экономики и менеджмента Национального исследовательского Томского государственного университета.

Обучающие мероприятия для экспертов: от теории к практике. — **Николай Николаевич Корольков**, член Совета РОО, член президиума Экспертного совета РОО.

Вопросы качества отчетов об оценке и другие вопросы при рассмотрении жалоб на Дисциплинарном комитете РОО. — **Владимир Геннадьевич Крайнюченко**, председатель Дисциплинарного комитета РОО.

Доклады второго дня конгресса охватывали широкий круг тем — это и новые редакции стандартов оценки, и вопросы методологии, и судебная практика при оспаривании кадастровой стоимости:

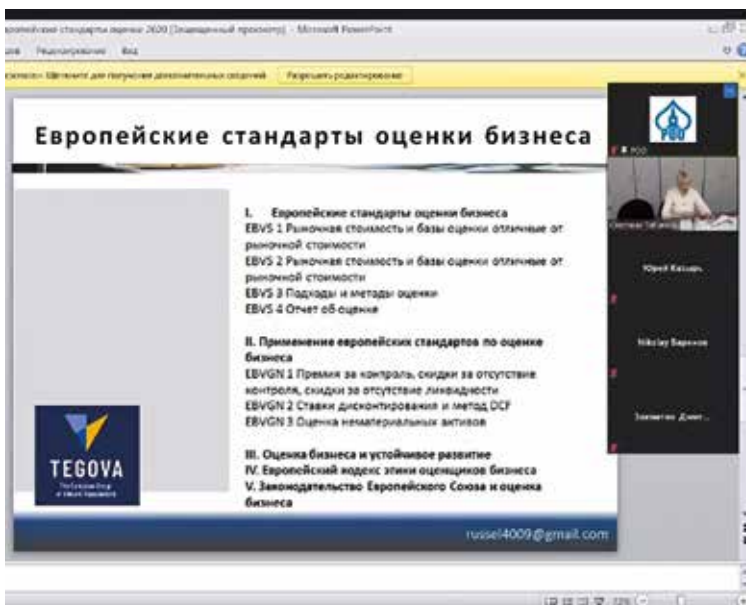
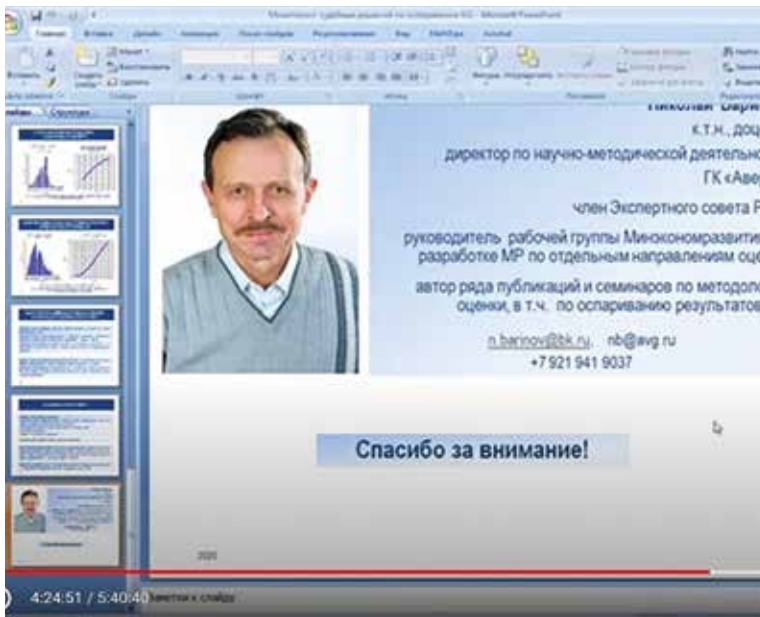
- Перспективы применения Международных стандартов оценки в России. — **Артемиков Игорь Львович**, FRICS, член Совета РОО; **Мамаджанов Хамид Абиджанович**, доктор техн. наук, проф., член Совета РОО.
- О проекте новых Федеральных стандартов оценки. — **Юрий Васильевич Козырь**, д-р экон. наук, профессор, президент РОО, член Рабочего органа по стандартам оценки Совета по оценочной деятельности.
- Новая редакция Европейских стандартов оценки. — **Светлана Алексеевна Табакова**, канд. экон. наук, председатель Совета РОО.



- Учет влияния зон с особыми условиями использования территорий на процесс оценки земельного участка для различных целей и задач, в том числе оспаривания его кадастровой стоимости. — **Виктория Марковна Круглякова**, д-р экон. наук, профессор ФГБОУ ВО ВГТУ, член Совета РОО. Тема анализа влияния зон с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ) на стоимость земельных участков является важным направлением исследований в оценочной деятельности. В рамках Конгресса РОО была представлена авторская методика учета ЗОУИТ, образуемых при прокладке линейных объектов различного типа. Методика будет представлена в ближайшем номере журнала «Вопросы оценки». Также планируется серия вебинаров по этой тематике.
- Особенности оценки арендного бизнеса. — **Дмитрий Юрьевич Захматов**, канд. экон. наук, член Совета РОО, председатель правления АНО «ФЭСЭ», доцент Высшей школы бизнеса Казанского федерального университета. Более подробно эта тема будет рассмотрена на вебинаре 25 декабря.
- Методы расчета границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость в соответствии с ФСО № 1 (п. 26) и ФСО № 7 (п. 30). Правила отражения неопределенности результатов оценки в отчете об оценке. — **Лев Абрамович Лейфер**, канд. техн. наук, член Совета РОО.
- Основные результаты мониторинга судебных решений по оспариванию кадастровой стоимости. — **Николай Петрович Барин**, канд. техн. наук, доцент, директор по научно-методической работе ООО «Центр оценки «Аверс».
- Оспаривание кадастровой стоимости в суде. — **Карцев Павел Валерьевич**, член Совета РОО.
- Презентация нового учебного пособия. — **Татьяна Яковлевна Филиппова**, канд. экон. наук, доцент ФГБОУ ВО «Брянский инженерно-технологический университет», председатель Брянского регионального сообщества членов РОО.







# ИТОГИ КОНКУРСА ДЛЯ СТУДЕНТОВ ВЫСШИХ УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ РОССИИ НА ЛУЧШИЕ НАУЧНЫЕ РАБОТЫ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



Несмотря на все сложности 2020 года ежегодный конкурс студенческих работ состоялся, хотя количество участников все же уменьшилось. Небольшое количество представленных работ является следствием пандемии и карантина в период с марта 2020 года и преимущественно дистанционным прерывающимся характером взаимодействия вузов и студентов.

На конкурс были представлены разносторонние работы, отличающиеся, с одной стороны, проработанностью тем исследования, с другой – разнообразием уровня участвующих конкурсантов. Работы студентов все чаще включают в себя описание использования математических методов при обработке больших массивов информации.



По итогам работы экспертной комиссии Совета РОО **победителем конкурса признана студентка Томского государственного университета Мальцева Ксения Сергеевна**. Она награждается дипломом 1-й степени и денежной премией в размере 25 000 руб.

Дипломами участников конкурса **отмечены Голубева Евгения Сергеевна** (Владимирский филиал РАНХиГС) и **Кухта Никита Валерьевич** (Военный университет МО РФ).

# ИТОГИ СЕРТИФИКАЦИИ И РЕСЕРТИФИКАЦИИ В 2020 г.

В 2020 г. проведено 5 экзаменационных сессий – в феврале, марте, сентябре, ноябре и декабре. Применение дистанционных технологий сделало участие в экзамене более доступным для оценщиков из отдаленных регионов, а также позволило нам проводить экзамены с соблюдением всех необходимых мер безопасности.

**УСПЕШНО СДАЛИ ЭКЗАМЕН И ПОЛУЧИЛИ  
КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ЗВАНИЯ 25 ЧЕЛОВЕК:**

- Сафонов Юрий Вячеславович
- Смирнова Раиса Васильевна
- Федосеева Наталья Владимировна

**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО  
СПЕЦИАЛИСТ ПО ЭКСПЕРТИЗЕ ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ**

- Артеменков Игорь Львович
- Козырь Юрий Васильевич
- Корольков Николай Николаевич
- Круглякова Виктория Марковна
- Кушлянский Олег Александрович
- Мамаджанов Хамид Абиджанович
- Перепечко Олеся Васильевна
- Прозорова Елена Дмитриевна
- Табакова Светлана Алексеевна

**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО  
ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ**

- Беляева Лариса Вячеславовна
- Ирдуганов Роман Владимирович
- Крутых Алина Валерьевна
- Маслов Дмитрий Игоревич
- Москвина (Глотова) Анастасия Олеговна
- Неижко Максим Сергеевич

**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО ОЦЕНЩИК  
БИЗНЕСА**

- Пономарев Антон Михайлович
- Богданова Наталья Владимировна
- Вилевальд Марина Сергеевна
- Денисова Анастасия Сергеевна
- Нестерова Алеся Юрьевна

**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО ОЦЕНЩИК  
ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

- Фомин Артем Владимирович

**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ РОО ОЦЕНЩИК ИН-  
ТЕЛЛЕКТУАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ  
И НЕМАТЕРИАЛЬНЫХ АКТИВОВ**

- Сафонов Юрий Вячеславович

**ПРОЦЕДУРУ РЕСЕРТИФИКАЦИИ ПРОШЛИ  
15 ЧЕЛОВЕК**

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

## ТВЕРСКОМУ РЕГИОНАЛЬНОМУ ОТДЕЛЕНИЮ РОО – 25 ЛЕТ!

Общественная организация «Тверское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ТРО РОО) была создана в октябре 1995 г. и в настоящее время является региональным представительством профессиональной саморегулируемой организации «Российское общество оценщиков» на территории Тверской области.

Отделение создавалось для содействия профессиональной практике членов «Российского общества оценщиков», проживающих или практикующих на территории региона, формирования цивилизованного рынка оценки в Тверской области, а также организации площадки для свободного общения и обмена опытом оценщиков и взаимодействия с различными государственными и муниципальными структурами, общественными организациями, профессиональными сообществами.

Отделение было создано в период становления оценки в России. В конце 1994 г. «Российское общество оценщиков» (РОО) совместно с Институтом Всемирного банка и Госкомимуществом России организовало в Твери — в первом городе после Москвы — курсы по подготовке оценщиков недвижимости, которые окончили около 20 человек. Вел эти курсы специалист по оценке Джеральд Гейдж (США). Так, на второй год существования «Российского общества оценщиков» и в Твери появились первые оценщики. А на следующий год пять оценщиков, ставшие членами РОО, объединились и организовали Тверское региональное отделение РОО. Инициаторами создания отделения выступили В.Н. Каминский, А.В. Каминский, И.В. Маркин, А.Г. Перевозчиков, В.А. Красиков.

Одним из основоположников оценочного движения в Твери стал Владимир Николаевич Каминский. При его активном участии было создано ТРО РОО, он же был первым председателем регионального отделения и руководил им долгое время. Уже в 1994 г. он был избран в Правление РОО и стал вице-президентом РОО. В 2000 г. В.Н. Каминскому было присвоено звание «Почетный член РОО», в том же году он был награжден нагрудным знаком губернатора Тверской области «За заслуги в развитии Тверской области». В канун празднования 15-летия РОО Владимир Николаевич был награжден грамотой и орденом РОО I степени. Председатель Национального совета по оценочной деятельности Герман Греф в том же году объявил В.Н. Каминскому благодарность.

Основными целями, поставленными при создании ТРО РОО, были формирование цивилизованного, высокопрофессионального подхода к оценочной деятельности и утверждение высоких норм деловой этики в этой сфере. Для достижения поставленных целей предстояло взяться за решение ряда практических задач. Прежде всего было стремление заложить основы региональной корпоративной политики в этой сфере: лоббировать интересы оценщиков — членов ТРО РОО,



помогать налаживать взаимный обмен информацией между ними, устанавливать партнерские связи и развивать сотрудничество участников рынка недвижимости.

В начале 1990-х годов Россию охватила гиперинфляция, в связи с чем возникла необходимость в массовой переоценке основных фондов предприятий. Это и стало «боевым крещением» российских оценщиков. Членами Тверского отделения РОО в 1995–1996-х годах проведена переоценка основных фондов около 1000 предприятий.

Одним из основных (и даже можно сказать, приоритетных) направлений деятельности отделения является содействие в повышении профессионального уровня членов ТРО РОО. Для этого региональное отделение регулярно проводит различные мероприятия — семинары, круглые столы, встречи — для повышения уровня образования членов отделения, их информированности в части новых направлений и развития оценочной деятельности, возможности контактов и общения с представителями органов власти и коммерческих структур.

16 ОКТЯБРЯ 2020 Г. В ГРАНД-ОТЕЛЕ «ЗВЕЗДА» В ИСТОРИЧЕСКОМ ЦЕНТРЕ ГОРОДА ТВЕРИ СОСТОЯЛОСЬ ТОРЖЕСТВЕННОЕ МЕРОПРИЯТИЕ,

#### ПОСВЯЩЕННОЕ 25-ЛЕТИЮ ТВЕРСКОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ОТДЕЛЕНИЯ РОО.

Председатель ТРО РОО **Чихачев Александр Алексеевич** приветствовал коллег и гостей, рассказал об истории создания отделения, о значимых событиях и людях, благодаря которым Тверское РО является одним из ведущих отделений в структуре РОО.

Прозвучало много теплых слов и поздравлений в адрес тверских членов РОО. Гости отметили весомый вклад Тверского РО РОО в развитие экономики области.

На торжественном заседании выступили:

- заместитель руководителя Управления Росреестра по Тверской области **Тяпкин Андрей Анатольевич**;
- директор ГБУ «Центр кадастровой оценки» **Никитин Александр Васильевич**;
- директор Департамента экспертизы и оценки Тверской ТПП **Келебай Ростислав Романович**;
- главный специалист Департамента управления имуществом и земельными ресурсами Администрации г. Твери **Лабортас Виктория Викторовна**;
- член Экспертного совета РОО **Карцева Вера Викторовна**.



1



2

**1** 5 октября 2020 г., в день 25-летия Тверского регионального отделения, члены ТРО РОО организовали и провели торжественную посадку памятной аллеи на набережной реки Лазури в г. Твери. В торжественной и праздничной обстановке были посажены липы и клены.

**2** В ноябре 2008 г. в Твери состоялась I Международная конференция «Оценка объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ»

ДАЛЕЕ СОСТОЯЛСЯ КРУГЛЫЙ СТОЛ «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ», НА КОТОРОМ С ДОКЛАДАМИ ВЫСТУПИЛИ:

- председатель Совета Ассоциации РОО **Табачкова Светлана Алексеевна** — «Планируемые изменения в законодательстве об оценочной деятельности. К чему необходимо быть готовым»;
- исполнительный директор Ассоциации РОО **Заякин Сергей Дмитриевич** — «Итоги преобразования РОО в Ассоциацию. Состояние и перспективы»;
- член Совета РОО, один из руководителей Тверского РО **Кохв Виталий Валерьевич**;
- председатель Совета Национального объединения СРО оценщиков «Союз СОО» **Каминский Алексей Владимирович**;
- Председатель дисциплинарного комитета РОО **Крайнюченко Владимир Геннадьевич** — «О деятельности Дисциплинарного комитета РОО».
- член Совета РОО **Карцев Павел Валерьевич** — «Оспаривание кадастровой стоимости в суде»;
- член правления Тверского РО **Кутырева Надежда Борисовна**;
- председатель Экспертно-консультационного комитета Тверского РО **Долгова Галина Андреевна**;
- руководитель отдела Исполнительной дирекции РОО **Ечин Андрей Геннадьевич**.

# ПОЗДРАВЛЯЕМ С ЮБИЛЕЕМ!

## 25-ЛЕТИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

Еще до выхода российских нормативных правовых актов об оценочной деятельности, постановлением Кабинета министров Республики Татарстан было утверждено Постановление от 30 ноября 1995 г. № 873 «О лицензировании деятельности специалистов по оценке недвижимости в Республике Татарстан».

В направлениях работы Госкомимущества, а затем Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан оценочная деятельность всегда являлась одной из основных и наиболее динамично развивающихся как методологически, так и практически. С теорией и практикой оценки, вопросами управления недвижимостью, связаны имена таких выдающихся руководителей и сотрудников министерства как Леонид Найденов, Наталья Бурнашева, Вадим Коршин, Владимир Пелевин, Дамир Бикбов, Зиннур Латыпов, Татьяна Юшканцева, Сергей Головин, Лариса Швецова, Зульфия Камалова и многие другие. Конечно же, как и целый ряд иных направлений, успешное развитие и апробация на федеральном уровне были бы невозможны без первого руководителя Госкомимущества Республики Татарстан Фариды Рафиковича Газизуллина.

Нельзя не вспомнить в эти юбилейные для оценщиков Татарстана дни первопроходцев оценки, которые более четверти века назад совмещали в консалтинге крупнейших преобразуемых предприятий оценку, аудит, анализ финансово-хозяйственной деятельности. Среди них — Андрей Лисичкин, Ляля Идиятуллина, Юрий Чеботарев, Георгий Ватажников, Валерий Ураков, Резеда Булгакова, Ольга Грипась, Геннадий Дербенев, Камиль Гайнутдинов, Азат Закиров, Резида Бетретдинова, Айрат Гиматут-

динов, Марат Сулейманов, Светлана Корягина, Динар Ахмедов и многие другие.

ОРГАНЫ ВЛАСТИ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ РЕСПУБЛИКИ ОТМЕТИЛИ ВЕДОМСТВЕННЫМИ НАГРАДАМИ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН, В ТОМ ЧИСЛЕ ЧЛЕНОВ РОО, СРЕДИ КОТОРЫХ:

**Благодарностью Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ награжден**

**Сиразетдинов Рустем Маратович**, директор Институт экономики и управления в строительстве.

**Почетной грамотой Министерства экономики Республики Татарстан награжден**

**Захматов Дмитрий Юрьевич**, региональный представитель Сообщества РОО в Республике Татарстан.

**Благодарностью Министра экономики Республики Татарстан награждены:**

**Аитова Людмила Марсельевна**, генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Независимая консалтинговая фирма»;

**Сулейманов Марат Акрамович**, директор Департамента оценки компании «Кроу Аудэкс»;

**Удод Танзиля Мансуровна**, директор общества с ограниченной ответственностью «ЭКСКО-центр “Оценщик”».





**Почетной грамотой Минземимущества Республики Татарстан награждены:**

**Аитова Людмила Марсельевна**, Генеральный директор общества с ограниченной ответственностью «Независимая консалтинговая фирма»;

**Александрова Любовь Николаевна**, заместитель директора общества с ограниченной ответственностью «Аудит плюс»;

**Закиров Азат Мубаракзянович**, директор общества с ограниченной ответственностью «АК «Восток».

**Почетной грамотой Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан награжден**

**Закиров Азат Мубаракзянович**, директор общества с ограниченной ответственностью «АК «Восток»».

**Благодарственным письмом Министерства образования и науки Республики Татарстан награждены:**

**Сиразетдинов Рустем Маратович**, директор Института экономики и управления в строительстве КГАСУ;

**Захматов Дмитрий Юрьевич**, Региональный представитель Сообщества в Республике Татарстан СРО РОО;

**Удод Танзиля Мансуровна**, директор общества с ограниченной ответственностью «ЭКСКО-центр «Оценщик»».

**Почетной грамотой Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан награжден**

**Захматов Дмитрий Юрьевич**, региональный представитель Сообщества в Республике Татарстан СРО РОО, председатель Экспертно-консультационного совета некоммерческого партнерства «Союз оценщиков Республики Татарстан».

**Благодарность руководителя Ассоциации «Совет муниципальных образований Республики Татарстан» получил**

**Сулейманов Марат Акрамович**, директор Департамента оценки компании «Кроу Аудэкс».

Поздравляем наших коллег с получением заслуженных наград и желаем всем оценщикам в Республике Татарстан новых успехов, укрепления и расширения профессиональных связей, эффективного взаимодействия с потребителями оценочных услуг, здоровья и благополучия!



# НОВЫЙ ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ЖАЛОБ В 2021 ГОДУ

Процедура рассмотрения жалоб саморегулируемой организацией оценщиков (далее – СРОО) на своих членов строго регламентирована и осуществляется в соответствии с требованиями статьи 24.3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) и приказа Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 989 «Требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики» (далее – приказ № 989). Закон об оценочной деятельности также обязывает СРОО создать свою собственную систему внутренних документов, определяющих рассмотрение жалоб и принятия решений по результатам таких рассмотрений.

В рамках реализации «регуляторной гильотины» Министерством экономического развития России был разработан и утвержден новый порядок рассмотрения жалоб, приказ № 989 действует до конца 2020 г., а с 1 января 2021 г. СРОО будет рассматривать жалобы уже в соответствии с новым приказом Минэкономразвития № 718 от 29.10.2020 (далее – приказ № 718). Об основных различиях процедуры работы с жалобами необходимо рассказать поподробнее.

При подаче жалобы в СРОО с 1 января 2021 г. в обоснование своих доводов о нарушаемых правах заявитель будет обязан прикладывать документы, подтверждающие указанные доводы (при наличии таких документов), или реквизиты таких документов (дата и номер). Если жалоба подписана представителем заявителя, то к ней следует приложить доверенность или иной документ, подтверждающий право на подписание жалобы.

После проведения внеплановой проверки по жалобе сотрудник (сотрудники) отдела контроля СРОО в акте внеплановой проверки в случае отсутствия нарушений, допущенных оценщиком в отчете об оценке, обязан указать не просто информацию об отсутствии нарушений, а обоснование по каждому факту, указанному в жалобе. Кроме того, приказом № 718 установлено, что акт должен быть подписан усиленной квалифицированной электронной подписью. Если акт составлен несколькими сотрудниками, то должно быть соответствующее количество электронных подписей.

В новом порядке рассмотрения жалоб появилась процедура прекращения проверки по жалобе. Основание – отзыв жалобы заявителем. По факту прекращения проверки составляется соответствующий акт.

В приказе № 718 уточнена процедура обжалования результатов рассмотрения жалобы. Так, заявление на обжалование может быть направлено в электронной форме, в этом случае оно должно быть подписано электронной подписью члена СРОО или заявителя в соответствии

с действующим законодательством Российской Федерации. При этом в обоснование доводов, указанных в заявлении на обжалование результатов рассмотрения жалобы, могут быть приложены документы (или копии документов) при их наличии не только у заявителя, но и у члена СРОО.

Рассмотрев заявление на обжалование результатов рассмотрения жалобы, дисциплинарный комитет принимает одно из пяти решений вместо трех установленных приказом № 989. Помимо решения об удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы, об отложении рассмотрения заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в связи с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения заявления и решения об отказе в удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы дисциплинарный комитет СРОО может принять решение об удовлетворении заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы и о прекращении процедуры рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия и (или) материалов проверки, а также решение о прекращении процедуры рассмотрения дисциплинарным комитетом заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы в случае отзыва заявления на обжалование результатов рассмотрения жалобы членом СРОО или заявителем.

В новом приказе № 718 конкретизированы виды нарушений и расширен круг оснований для применения мер дисциплинарного воздействия. Так, появились новые основания в случае применения меры дисциплинарного воздействия в виде рекомендации о приостановлении деятельности эксперта: применение повторно в течение одного года меры дисциплинарного воздействия за нарушение требований Федерального закона об оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности; отсутствие квалификационного аттестата и уста-

новление факта несоответствия обязательному условию членства в СРОО (т. е. наличие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления). В случае неустранения экспертом вышеперечисленных нарушений к нему будет применена мера в виде рекомендации об исключении члена СРОО из состава экспертного совета СРОО. Дополнительно помимо оснований, перечисленных в ст. 24.4 Закона об оценочной деятельности, основанием для исключения из членов СРОО может быть наличие неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления.

В то же время в новом приказе № 718 появились дополнительные смягчающие обстоятельства – оценщик может устранить выявленные нарушения до решения заседания дисциплинарного комитета с подтверждением соответствующим уведомлением заявителя, заказчика оценки, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (в случае устранимости нарушения), т. е. оценщик сможет исправиться прежде, чем к нему будут применены меры дисциплинарного воздействия. Также расширен круг оснований для прекращения процедуры рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия: в случае смерти оценщика / признания его умершим или безвестно отсутствующим по решению суда, если дисциплинарный комитет СРОО не подтвердил факты нарушений, изложенных в жалобе, и в случае, когда оценщик не составлял и не подписывал отчет об оценке.

По итогам рассмотрения жалобы и (или) дела о применении мер дисциплинарного воздействия дисциплинарный комитет принимает одно из пяти решений вместо прежних трех:

- 1) об удовлетворении жалобы и применении меры дисциплинарного воздействия;

- 2) об удовлетворении жалобы и о прекращении процедуры рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия (в протоколе необходимо будет указать сведения о выявленных нарушениях и причину прекращения – смерть оценщика / признание его умершим или безвестно отсутствующим по решению суда);
  - 3) о прекращении процедуры рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия;
  - 4) об отложении рассмотрения дисциплинарным комитетом дела о применении мер дисциплинарного воздействия (в протоколе необходимо будет указать сведения о выявленных нарушениях и обоснование отложения);
  - 5) об отказе в удовлетворении жалобы (в протоколе необходимо будет указывать обоснование такого отказа).
- отмене решения дисциплинарного комитета;
  - 2) об удовлетворении жалобы на решение дисциплинарного комитета и о прекращении процедуры рассмотрения дела о применении мер дисциплинарного воздействия в случае, если нарушения выявлены, но оценщик умер или признан безвестно отсутствующим;
  - 3) о прекращении процедуры рассмотрения жалобы на решение дисциплинарного комитета в случае отзыва жалобы заявителем;
  - 4) об отложении рассмотрения жалобы на решение дисциплинарного комитета в связи с необходимостью получения и исследования дополнительных материалов для всестороннего рассмотрения жалобы на срок не более чем тридцать календарных дней с даты принятия такого решения коллегиальным органом управления СРОО;
  - 5) об отказе в удовлетворении жалобы на решение дисциплинарного комитета.

Решение дисциплинарного комитета СРОО нужно будет отправлять заявителю жалобы, заказчику оценки, члену СРОО, оценочной компании, в которой трудоустроен оценщик (если оценщик работает в двух и более компаниях, то решение будет отправлено во все).

В случае подачи жалобы на решение дисциплинарного комитета в коллегиальный орган управления СРОО на его заседании принимается одно из пяти следующих решений (вместо трех указанных в приказе № 989):

- 1) об удовлетворении жалобы на решение дисциплинарного комитета и об

В целом новый приказ № 718 о порядке рассмотрения жалоб можно считать улучшенным по отношению к более раннему приказу № 989. Приказ № 718 лучше структурирован и конкретизирован. Благодаря уточнениям прежних положений приказа № 989 в новом приказе с 1 января 2021 г. СРОО сможет более конкретно учитывать индивидуальные особенности каждой жалобы и принимать персонифицированное решение в отношении отдельного члена СРОО.

Юридическая служба РОО

# ОСОБЕННОСТИ ОЦЕНКИ АРЕНДНОГО БИЗНЕСА КАК ДЕЙСТВУЮЩЕГО ПРЕДПРИЯТИЯ



**Захматов Дмитрий Юрьевич,**  
канд. экон. наук,  
доцент Высшей школы бизнеса  
Казанского федерального  
университета,  
председатель правления  
АНО «ФЭСЭ»,  
член Экспертного совета РОО

## АННОТАЦИЯ

Освещены практические аспекты оценки арендного бизнеса как действующего предприятия с точки зрения применения стандартов, подходов и методов оценки. Рассмотрены ценообразующие факторы, используемые оценщиками и экспертами при проведении оценки или производстве судебных экспертиз, различающие оценку актива как отдельно реализуемого на рынке и как состоящего на балансе предприятия. Сформулированы способы повышения качества оценки арендного бизнеса как действующего предприятия.

**ключевые слова:** оценка бизнеса, арендный бизнес, REIT, фонды недвижимости, затраты арендодателя, инвестиции в недвижимость, стандарты оценки недвижимости

Различия при оценке арендного бизнеса как действующего предприятия и арендного бизнеса как отдельного объекта недвижимости, обремененного договором аренды, нередко вызывают противоречивые мнения у оценщиков и судебных экспертов относительно порядка расчетов и, соответственно, приводят к различным результатам.

Данные обстоятельства и побудили автора к написанию настоящей статьи. В связи с многообразием сегментов недвижимости, особенностей региональных рынков, видов договоров аренды, а также конфигураций арендного бизнеса как действующих предприятий далее будем рассматривать только сегмент неспециализированной недвижимости на активных рынках. Расчеты, приведенные по тексту, имеют иллюстративный и упрощенный характер, в частности, не рассматривается влияние на расчеты величины НДС, ликвидности объектов недвижимости, недозагрузки и др.

Арендный бизнес (англ. *real estate with tenant*) — это объект недвижимости, обремененный договором аренды.

Оценка подобных объектов, как правило, не вызывает особых сложностей благодаря развитию практики и методологии оценки, совершенствованию стандартов в области оценочной деятельности, публикации справочных материалов относительно ценообразующих факторов, а лишь приводит к увеличению объемов работы оценщика, возникающих в связи с анализом условий действующего договора аренды. Наличие договора аренды должно быть указано в задании на оценку объекта недвижимости как ограничения (обременения) прав, учитываемых при оценке объекта оценки [1].

При анализе обремененной договором аренды недвижимости рекомендуется внимательно изучить заключенный договор аренды, а также внешние и внутренние факторы, действующие на арендодателя и арендатора, в частности, обратить внимание на следующие аспекты:

- условия долгосрочного расторжения договора, в том числе наличие условий компенсации стоимости неотделимых улучшений;
- условия пересмотра арендных ставок;

- влияние мер господдержки на обязательства арендатора и арендодателя;
- состав арендной ставки, в том числе то, какие расходы оплачивает арендатор, а какие — арендодатель;
- анализ соответствия условий договора аренды текущим рыночным и прогнозным показателям загрузки и ставок аренды, включая анализ специфических внешних факторов (при их наличии).

Наличие действующего договора аренды следует рассматривать с точки зрения того, приводит ли оно к потере текущих и потенциальных доходов или нет. Если условия договора аренды снижают потенциальный доход арендодателя по сравнению с доходом при рыночных условиях, то необходимо провести анализ: целесообразно ли продолжать сдавать недвижимость в аренду на текущих условиях или лучше инициировать досрочное расторжение договора аренды с учетом предусмотренных договором выплат, возлагаемых на арендодателя. Далее, после расторжения договора и после прохождения стандартного периода вакантности, объект будет сдан на рыночных условиях. Если условия договора аренды лучше рыночных условий, нужно проанализировать причины данного обстоятельства и возможности получения сверхдоходов в прогнозный период.

В оценочной практике нередко встречаются задачи оценки для/от юридического лица, сдающего в аренду объекты недвижимости. Типичные конфигурации арендного бизнеса как действующего предприятия:

- арендное предприятие приносит прибыль владельцам (дивиденды, рост стоимости компании);
- арендное предприятие выступает «держателем активов» в группе компаний, при этом операционные компании арендуют активы и получают заемные средства под за-

лог активов арендного предприятия, компания может быть центром доходов или расходов группы.

Один из вариантов оценки арендного предприятия как действующего бизнеса базируется на затратном подходе с применением метода чистых активов [4]. При этом рыночная стоимость активов, в том числе недвижимости, которая сдается в аренду, оценивается отдельно, без учета показателей деятельности предприятия как юридического лица.

Рыночная стоимость объекта недвижимости может определяться с использованием методов затратного, сравнительного и доходного подходов в зависимости от специфики объекта оценки и рыночной ситуации. В табл. 1 и 2 даны примеры оценки предприятия затратным подходом методом чистых активов. Основные средства предприятия представлены офисным помещением площадью 2000 м<sup>2</sup>, которое сдается в аренду. Рыночная стоимость офисного помещения, определенная в рамках сравнительного подхода, составила 100 000 тыс. руб., или 50 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. То есть предполагается ситуация, в которой объекты основных средств могут быть реализованы отдельно от предприятия по стоимости, определенной при данной рыночной оценке.

Следует ли применять доходный подход для оценки арендного бизнеса как действующего предприятия? Для ответа на данный вопрос обратимся к Федеральным стандартам оценки [2, 3].

Согласно [3], в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих ведущей бизнес организации активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер: данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и/или денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна досто-

Таблица 1

Активы	Сумма, тыс. руб.	Пассивы	Сумма, тыс. руб.
Внеоборотные активы, в том числе основные средства по рыночной оценке	100 000	Капитал и резервы	100 000
Оборотные активы	30 000	Долгосрочные обязательства	20 000
		Краткосрочные обязательства	10 000
Баланс	130 000	—	130 000
Чистые активы	130 000 – 30 000 = 100 000 тыс. руб.		

Таблица 2

Активы	Сумма, тыс. руб.	Пассивы	Сумма, тыс. руб.
Внеоборотные активы, в том числе основные средства по рыночной оценке	100 000	Капитал и резервы	10 000
Оборотные активы	30 000	Долгосрочные обязательства	100 000
		Краткосрочные обязательства	20 000
Баланс	130 000	—	130 000
Чистые активы	130 000 – 120 000 = 10 000 тыс. руб.		

верная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы [2].

Учитывая вышеизложенные положения федеральных стандартов оценки, доходный подход применять можно, поскольку существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Для формирования потенциального и действительно валового дохода оценщики используют схожие источники информации, такие как рыночные значения арендных ставок для аналогичных объектов. Например, офисное помещение площадью 2000 м<sup>2</sup>, которое сдается в аренду по ставке 550 руб./м<sup>2</sup> в месяц, приносит выручку от аренды 13 200 тыс. руб. в год.

Отметим различный состав и обоснование расходов, учитываемых оценщиком при оценке арендного бизнеса как действующего предприятия и арендного бизнеса как отдельного объекта недвижимости, обремененного договором аренды. В частности, в ходе оценки арендного бизнеса как отдельного объекта недвижимости в качестве источников информации по расходам оценщики, как правило, применяют справочники, данные которых базируются на коллективном экспертном мнении. Например, показатель операционных расходов принимается как процент от выручки и включает в себя расходы на персонал, административные расходы, налог на имущество, содержание зданий и помещений.

Отметим, что в предисловии к справочникам оценщиков, например [5], уточняется необходимость анализа рынка: «Обращаем внимание оценщиков, что использование данных, приведенных в справочнике, не освобождает оценщика от необходимости самостоятельного анализа рынка, включая анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект, анализа основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, и безусловного выполнения других требований Федеральных стандартов оценки».

В ходе оценки арендного бизнеса как действующего предприятия оценщик анализирует фактические расходы по каждой статье операционных расходов, сложившиеся на предприятии в ретроспективный период. Модель учета фактических расходов, с одной стороны, имеет преимущество в достоверности, поскольку отражает реальные затраты собственника, с другой стороны, данные показатели могут требовать нормализации в соответствии с рыночными данными. В частности, в некоторых случаях только одна статья

расходов «налог на имущество» превышает совокупный показатель операционных расходов, принятый по справочникам оценщика. Таким образом, при определении прогнозных затрат оценщику следует провести анализ состава и размера затрат с учетом всех приведенных факторов и обосновать свою позицию по принятым показателям.

Особо отметим, что при формировании денежных потоков предприятия учитываются, например, прочие расходы и доходы (за исключением налогов), влияние показателя амортизации, налог на прибыль, капитальные вложения. Данные статьи нехарактерны для формирования чистого операционного дохода от отдельного объекта недвижимости.

Различия в составе расходов и их детализации приводятся на примере табл. 3.

Согласно [1], в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В ходе применения метода прямой капитализации общая ставка капитализации определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

При расчете методом дисконтирования денежных потоков рассчитывается ставка дисконтирования, соответствующая доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

При использовании метода капитализации по расчетным моделям общая ставка капитализации конструируется на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Согласно [3], при оценке бизнеса расчет ставки капитализации и/или ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих.

В оценочной практике наибольшее распространение для оценки бизнеса получили следующие методы расчета ставки дисконтирования: по средневзвешенной стоимости капитала, кумулятивное построение.

Ставка привлечения акционерного капитала ( $R_s$ ) с использованием модели CAPM, как правило, предусматривает применение следующей формулы:

$$R_s = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2,$$

где  $R_s$  — требуемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал);



Таблица 3

Потоки при оценке объекта недвижимости	Сумма в год, руб.	Потоки при оценке предприятия арендного бизнеса	Сумма в год, руб.
Действительный валовый доход	13 200 000	Действительный валовый доход	13 200 000
Операционные расходы, в том числе расходы на персонал, административные расходы, налог на имущество, содержание зданий и помещений	2 362 800	Операционные расходы, в том числе	7 400 000
		<i>расходы на персонал</i>	3 900 000
		<i>административные расходы</i>	1 500 000
		<i>налог на имущество</i>	2 000 000
Эксплуатационные расходы	Платит арендатор	Эксплуатационные расходы	Платит арендатор
Амортизация	Не учитывается	Амортизация	1 000 000
– Прочие расходы и доходы (за исключением налогов)		– Прочие расходы и доходы (за исключением налогов)	100 000
– Налог на прибыль (20 %)		– Налог на прибыль (20%)	940 000
– Капитальные вложения		– Капитальные вложения	1 000 000
+ Амортизация		+ Амортизация	1 000 000
± Изменение оборотного капитала		± Изменение оборотного капитала	0
Чистый операционный доход		10 837 200	Денежный поток после налогов

$R_f$  — безрисковая ставка дохода;

$\beta$  — отраслевой коэффициент бета (является мерой систематического риска, характеризует неопределенность получения будущих доходов, обусловленную чувствительностью дохода на оцениваемый инвестиционный актив к изменениям в уровне среднерыночного дохода);

$R_m$  — среднерыночная доходность;

$S_1$  — премия за малую капитализацию;

$S_2$  — премия за специфический риск оцениваемой компании.

При расчете рыночной стоимости объекта недвижимости и терминальной стоимости бизнеса с использованием модели Гордона, результаты оценки будут существенно отличаться, что проиллюстрировано в табл. 4. Для примера выбраны ставки капитализации 11,25 % для объекта недвижимости из справочника оценщика и расчетная ставка капитализации для арендного бизнеса 9,50 %, определенная на базе модели CAPM с учетом ожидаемых темпов роста стоимости объекта недвижимости.

Отметим, что модель Гордона — не единственный способ определения терминальной стоимости бизнеса. Например, можно проанализировать способ определения терминальной стоимости, основанный на индексации стоимости активов с учетом предполагаемой степени их износа и обновления в течение прогнозного периода [8], причем если прогнозные темпы роста стоимости актива не постоянны, то вычисляется многоступенчатый показатель (табл. 5).

В результате анализа полученных стоимостей выявлено, что значения терминальной стоимости, определенные мето-

дом Гордона и методом индексации активов предприятия, различаются более чем в 2 раза, т. е. при применении модели Гордона рыночная стоимость объектов недвижимого имущества снижается в прогнозный период, что не соответствует ожиданиям рынка и свидетельствует о снижении стоимости недвижимости при ведении операционного бизнеса. Различия в результатах могут быть обусловлены такими факторами, как влияние на денежные потоки и терминальную стоимость расходов предприятия на уровне фактически выше рыночных. Данные обстоятельства могут регулироваться Методическими рекомендациями по применению метода экономического замещения активов СНМД РОО 04-010-2015\* [7] — табл. 6.

Принимая во внимание [7], для дальнейших расчетов можно применить стоимость, определенную с использованием метода индексации стоимости недвижимого имущества.

Еще одним вариантом может быть использование мультипликаторов по сопоставимым компаниям.

Предполагается, что бизнес будет продан в конце прогнозируемого периода, поэтому для определения терминальной стоимости возможно также использование целевых статистических данных с использованием сопоставимых компаний.

Анализ сопоставимых компаний позволит обосновать соответствующий диапазон мультипликаторов для использования. В качестве аналогов можно рассмотреть показатели инвестиционных трастов недвижимости (REIT), компаний, которые покупают, продают, развивают и управляют недвижимостью или другими активами недвижимости.

\* С 11 января 2020 г. вступает в силу обновленная редакция стандарта: Стандарты и правила оценочной деятельности РОО 04-010-2020 «Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов» (взамен СНМД РОО 04-010-2015).

Таблица 4

Оценка объекта недвижимости	Значение	Оценка предприятия арендного бизнеса	Значение
Чистый операционный доход, руб.	10 837 200	Денежный поток после налогов, руб.	3 760 000
Ставка капитализации, %	11,25	Ставка капитализации, %	9,50
Рыночная стоимость, руб.	96 330 667	Терминальная стоимость, руб.	39 578 947
Стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.	48 165	Стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.	19 789

Таблица 5

Оценка арендного предприятия	Значение
Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб.	100 000 000
Индекс изменения цен (3 % в год рост)	1,035=1,2763
Терминальная стоимость (которую требуется привести к дате оценки), руб.	115 927 000
Стоимость за 1 м <sup>2</sup> , руб.	57 964

Таблица 6

Параметр	Подход/метод, лежащий в основе вынесения суждения об итоговой величине стоимости	Условия, при которых может быть использован данный подход / метод в качестве итоговой величины стоимости
Итоговая стоимость оцениваемой контрольной доли участия в бизнесе или объекте коммерческой недвижимости (V)	Метод стоимости ликвидации бизнеса	Результат доходного подхода меньше или равен результату метода ликвидации бизнеса
	Один из методов доходного подхода (метод ДДП, капитализации, EVA и др.)	Результат доходного подхода больше результата метода ликвидации бизнеса и меньше или равен результату МЭЗА
	Метод экономического замещения активов (МЭЗА)	Результат доходного подхода больше результата МЭЗА

Таким образом, можно сделать следующие выводы:

- при определении стоимости арендного предприятия важно учитывать особенности формирования денежных потоков в рамках доходного подхода и обеспечить их анализ и сопоставление с рыночными данными;
- необходимо помнить, что терминальная стоимость арендного предприятия может быть рассчитана различными способами;
- при оценке следует учитывать положения Методических рекомендаций по применению метода экономического замещения активов СНМД РОО 04-010-2015.
- наблюдение за развитием и получением достоверной информации о результатах деятельности инвестиционных фондов недвижимости (REIT) в России позволит обеспечить повышение качества проведения оценки арендных предприятий.

## ИСТОЧНИКИ

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. № 326.
- Приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н (ред. от 31.08.2020) «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
- Справочник оценщика недвижимости – 2016. Том II: Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. URL: <https://inform-ocenka.ru/product/справочник-оценщика-недвижимости-2016-т-2/>
- Козырь Ю.В. Элементы стоимостной оценки бизнеса. 2019. URL: <https://kopart.ru/monitoring/shop/>
- Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов СНМД РОО 04-010-2015 (Свод стандартов и правил российского общества оценщиков (ССО РОО 2015) // С 11 января 2020 г. вступает в силу обновленная редакция стандарта: Стандарты и правила оценочной деятельности РОО 04-010-2020 «Методические рекомендации по применению метода экономического замещения активов» (взамен СНМД РОО 04-010-2015).

# РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТНЫХ ОЦЕНОК ВЕЛИЧИН ЗНАЧИМЫХ ПАРАМЕТРОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | 2020 г.



**Живаев Максим Витальевич**,  
член правления Новосибирского  
регионального отделения РОО,  
сертифицированный специалист  
РОО по оценке недвижимости

## ВВЕДЕНИЕ

В четвертом квартале 2020 г. Региональное сообщество членов Ассоциации «Русское общество оценщиков» провело опрос экспертных мнений о размере значимых величин, используемых в оценочной деятельности. Результаты получились приемлемые, близкие к результатам проводимых в других регионах опросов экспертных мнений.

Надеемся, что данная статья и результаты наших дальнейших исследований будут полезны оценщикам в практической работе.

## УСЛОВИЯ ОПРОСА

Опрос проводился методом анкетирования в заочной форме. Предварительного коллективного обсуждения размеров значимых величин не проводилось. Экспертам требовалось определить минимальный и максимальный размер значимых величин при условии, что объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка.

## СОСТАВ ЭКСПЕРТОВ

В роли экспертов выступили оценщики Новосибирской области, имеющие опыт оценки объектов, относящихся к сегментам рынка, по которым проводился опрос (табл. 1).

Таблица 1. Распределение экспертов по регионам

Наименование субъекта РФ	Число экспертов	Суммарный стаж оценочной деятельности экспертов, лет
Новосибирская область	32	446

Для получения данных по Новосибирской области использованы 32 анкеты экспертов с совокупным стажем работы в оценочной деятельности 446 лет, который подтверждает их квалификацию (табл. 2).

Таблица 2. Распределение экспертов по стажу работы

Стаж работы в оценочной деятельности, лет	Количество экспертов в выборке для Новосибирской области
До 5	0
Свыше 5 до 9	3
Свыше 10 до 14	15
Свыше 15	14

Описание величин, используемых в оценочной деятельности, дано в табл. 3.

Таблица 3. Величины, используемые в оценочной деятельности

Наименование	Сущность величины
<i>Недвижимость</i>	
Скидка на торг при продаже, %	Величина, показывающая, на сколько процентов цена продажи отличается от цены предложения
Скидка на торг при аренде, %	Величина, показывающая, на сколько процентов цена арендной платы при сделке отличается от цены предложения аренды
Валовой рентный мультипликатор	Величина, показывающая отношение стоимости объекта к годовой арендной плате ( $BPM = Ц / AP_{год}$ )
Номинальная ставка дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду, %	Процентная ставка, используемая для перерасчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости
Операционные расходы в процентах от потенциального валового дохода (ПВД), %	Величина, показывающая, сколько процентов от ПВД (потенциального валового дохода) составляют операционные расходы арендодателя связанные со сдачей объекта в аренду: арендная плата за землю, налог на имущество, страхование, управление, резерв на восстановление и т. д. Предполагается, что коммунальные услуги являются расходами арендатора
Недозагрузка площадей, %	Величина, показывающая, сколько процентов площадей пустует в год
Неплатежи при аренде, %	Величина, показывающая, сколько процентов арендных платежей недополучает арендодатель в год от ПВД (потенциального валового дохода)
Поправка на право собственности / аренды для земельных участков, %	Величина, показывающая, на сколько процентов стоимость права собственности больше стоимости права аренды на земельный участок
Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %	Величина, отражающая процент, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в проект
Коэффициент торможения для поправки на размер объекта	Коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади, используемый при расчете поправки на площадь объекта по формуле $Kop_{пл} = (S_{оо}/S_{ос})^{Kт}$ , Где $Kop_{пл}$ — величина корректировки на площадь; $S_{оо}$ — площадь объекта оценки; $S_{ос}$ — площадь объекта сравнения; $Kт$ — коэффициент торможения
Корректировка на наличие отдельного входа	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене аналогичного объекта с отдельным входом
Корректировка на этаж расположения	Величина, показывающая отношение удельных цен аналогичных объектов, расположенных на разных этажах
Корректировка на степень выделенности объекта	Величина, показывающая отношение удельной цены встроенного объекта к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта
Корректировку на первую линию домов	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии
Соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов, расположенных на территории промышленных площадок	Величина, показывающая соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов одной категории, расположенных на территории промышленных площадок
Корректировка на материал стен	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта с одним материалом стен к удельной цене аналогичного объекта с другим материалом стен.
Наличие движимого имущества	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта с движимым имуществом к удельной цене аналогичного объекта без движимого имущества.
Наличие обустроенных парковочных мест	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта без обустроенных парковочных мест к удельной цене аналогичного объекта с обустроенными парковочными местами
Наличие витринных окон	Величина, показывающая отношение удельной цены объекта без витринных окон к удельной цене аналогичного объекта с витринными окнами
<i>Оборудование</i>	
Скидка при переходе на вторичный рынок, %	Величина, показывающая, на сколько процентов изменяется стоимость объекта при переходе с первичного на вторичный рынок
Скидка на торг при продаже на вторичном рынке, %	Величина, показывающая, на сколько процентов цена продажи отличается от цены предложения

## МЕТОДИКА ОБРАБОТКИ ДАННЫХ

Эксперты в ходе опроса указали минимальные и максимальные размеры величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности. Для анализа были взяты выборки минимальных и максимальных значений величин.

Критерием однородности полученных выборок является коэффициент вариации. При условии, что значение коэффициента вариации не превышает 33 %, выборка считается однородной.

При малых значениях величин, даже когда все значения укладываются в пределы от 0 до 5 %, коэффициент вариации показывает, что выборка неоднородна. При переходе от процентов к коэффициентам корректировки в долях единицы (скидка 5 % — коэффициент 0,95) коэффициент вариации показывает, что полученные выборки однородны. Для ВРМ такой переход невозможен, поскольку ВРМ является коэффициентом связи цены и годовой арендной платы. Для ставки дисконтирования и величины операционных расходов переход от процентов к коэффициентам в долях единицы не влияет на коэффициент вариации (11 % — коэффициент 0,11). Для выборок данных величин удалены крайние значения, чтобы коэффициент вариации стал меньше 33 % и выборки стали однородными.

Минимальные значения определяемых величин рассчитывались как средние арифметические выборки минимальных значений, проверенных на однородность. Максимальные значения определяемых величин рассчитывались как средние арифметические выборки максимальных значений, проверенных на однородность. Среднее значение определяемых величин рассчитывалось как среднее арифметическое от полученных максимального и минимального значения.

## СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ

Полученные в результате опроса значимые величины могут быть использованы в оценочной деятельности. Данные результаты полезны при анализе сегмента рынка, к которому относится объект оценки, при сравнении получаемых расчетных значений с результатами опроса, при использовании результатов опроса в расчетах.

Величины значимых параметров получены в результате обработки данных экспертного опроса, который проходил в 4-м квартале 2020 года. Рекомендуется использовать данные величины при оценке на дату: 23 ноября 2020 г. и последующие даты.

Требования достаточности информации обеспечивается репрезентативностью выборки, полученной в результате опроса, на основании которой рассчитываются величины.

Требования достоверности информации обеспечиваются однородностью выборки, полученной в результате опроса, на основании которой рассчитываются величины, и соответствием полученных величин рыночным данным.

Некоторые значения, такие как ВРМ, ставка дисконтирования, величина операционных расходов при сдаче недвижимости в аренду, могут быть получены расчетным путем. Данные значения, с одной стороны, приводятся как аналитические данные, характеризующие рынок. С другой стороны, бывают объекты, по которым невозможно получить данных для расчета. Тогда использование результатов опроса экспертных мнений становится приемлемым.

Такие значения, как скидка торг, недозагрузка площадей, неплатежи при аренде для недвижимости; скидка на торг, скидка при переходе на вторичный рынок для оборудования в наших условиях могут быть получены только экспертным методом. Данные о ценах сделок закрыты. Официально информации для определения данных значений не публикуется.

Если в качестве информации, важной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений. Применяя сравнительный подход к оценке, при внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными.

Условия, при которых полученные значимые величины могут достигать тех или иных значений приведены в табл. 4.

Таблица 4. Условие применения величин параметров

Характеристика	Условие применения
Минимальное значение	Объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить минимальное значение параметра
Максимальное значение	Объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить максимальное значение параметра
Среднее значение	Объект обладает средними, типичными характеристиками, соответствующими сегменту рынка
Промежуточные значения в интервале	Объект обладает характеристиками, соответствующими сегменту рынка, позволяющими применить промежуточное значение параметра

Значения от минимального до максимального должны приниматься в расчет с соответствующим обоснованием, учитывающим индивидуальные особенности объекта.

С учетом вышеизложенного результаты опроса могут использоваться на практике в оценочной деятельности.

## НЕДВИЖИМОСТЬ

### Скидка на торг при продаже

Наименование объекта	Скидка на торг при продаже, %		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	4	15	10
Офисные здания и помещения	4	16	10
Производственно-складские здания и помещения	5	19	12
Земельные участки под коммерческую застройку	5	20	12
Земельные участки под промышленную застройку	5	22	13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	26	17
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	4	17	11
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	3	14	9
Квартиры	1	7	4
Дома	3	12	7

### Скидка на торг при аренде

Наименование объекта	Скидка на торг при аренде, %		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	2	12	7
Офисные здания и помещения	3	12	7
Производственно-складские здания и помещения	3	15	9

### Величина валового рентного мультипликатора ( $BPM = Ц / AP_{год}$ )

Наименование объекта	Валовой рентный мультипликатор (BPM)		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	6,1	12,1	9,1
Офисные здания и помещения	6,2	12,6	9,5
Производственно-складские здания и помещения	6,2	10,8	8,6

### Величина ставки дисконтирования при формировании дохода от сдачи в аренду

Наименование объекта	Ставка дисконтирования при сдаче в аренду, %		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	8	14	11
Офисные здания и помещения	8	14	11
Производственно-складские здания и помещения	9	17	13

**Величина операционных расходов в процентах от потенциального валового дохода (ПВД)**

Наименование объекта	Операционные расходы, % от ПВД		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	7	22	14
Офисные здания и помещения	7	19	13
Производственно-складские здания и помещения	7	23	15

**Величина недозагрузки площадей**

Наименование объекта	Недогрузка площадей, %		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	6	20	13
Офисные здания и помещения	6	21	14
Производственно-складские здания и помещения	6	22	14

**Величина неплательщиков при аренде**

Наименование объекта	Величина неплательщиков, % от ПВД		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	1	12	7
Офисные здания и помещения	1	13	7
Производственно-складские здания и помещения	2	15	8

**Величина поправки на право собственности/аренды для земельных участков**

Вид разрешенного использования объекта	Величина поправки (право собственности поправка = 0 %, указать поправку в случае права аренды), %		
	min	max	среднее
Земельные участки под коммерческую застройку	7	22	15
Земельные участки под промышленную застройку	7	22	15
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	7	22	15
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	6	19	12
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	5	16	11

**Прибыль предпринимателя**

Наименование объекта	Прибыль предпринимателя в год при инвестициях, %		
	min	max	среднее
Строительство торговой недвижимости	11	31	21
Строительство офисной недвижимости	11	30	20
Строительство производственно-складской недвижимости	10	25	17
Строительство объектов сельскохозяйственного назначения	9	22	15
Строительство жилой малоэтажной недвижимости	11	29	20
Строительство жилой многоэтажной недвижимости	13	35	24
Комплексное жилищное строительство	12	30	21
Обработка земель сельскохозяйственного назначения	8	21	15

### Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,20	-0,11
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,19	-0,10
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,26	-0,14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,27	-0,14
Дома	-0,01	-0,24	-0,13

### Корректировка на наличие отдельного входа

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене аналогичного объекта с отдельным входом		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	0,78	0,94	0,86
Офисные здания и помещения	0,86	0,95	0,91

### Корректировка на этаж расположения

Наименование объекта		Коэффициент		
		min	max	среднее
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,72	0,90	0,81
	Офисные здания и помещения	0,73	0,89	0,81
	Производственно-складские здания и помещения	0,76	0,89	0,83
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,83	0,96	0,89
	Офисные здания и помещения	0,81	0,95	0,88
	Производственно-складские здания и помещения	0,81	0,93	0,87
Отношение удельной цены объекта на 2-м этаже и выше к удельной цене аналогичного объекта на 1-м этаже	Торговые здания и помещения	0,79	0,92	0,85
	Офисные здания и помещения	0,86	0,97	0,91
	Производственно-складские здания и помещения	0,77	0,91	0,84

### Корректировка на степень выделенности объекта

Наименование объекта	Отношение удельной цены встроенного объекта к удельной цене аналогичного отдельно стоящего объекта		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	0,83	0,98	0,91
Офисные здания и помещения	0,86	0,98	0,92

### Корректировку на первую линию домов

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта внутри квартала к удельной цене аналогичного объекта на первой линии		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	0,72	0,90	0,81
Офисные здания и помещения	0,81	0,95	0,88



### Соотношение удельных цен административных и производственно-складских объектов, расположенных на территории промышленных площадок

Наименование объекта	Коэффициент		
	min	max	среднее
Отношение удельной цены производственно-складских площадей к удельной цене административных площадей, расположенных на территории промышленных площадок	0,51	0,77	0,64

### Корректировка на материал стен

Наименование коэффициента	Наименование объекта	Коэффициент		
		min	max	среднее
Отношение удельной цены объекта из сэндвич-панелей к удельной цене аналогичного капитального объекта	Торговые здания и помещения	0,75	0,94	0,85
	Офисные здания и помещения	0,72	0,92	0,82
	Производственно-складские здания и помещения	0,82	0,96	0,89
Отношение удельной цены объекта из металлического профлиста к удельной цене аналогичного капитального объекта	Производственно-складские здания и помещения	0,52	0,71	0,62

### Наличие движимого имущества

Наименование коэффициента	Наименование объекта	Коэффициент		
		min	max	среднее
Отношение удельной цены объекта с торговым оборудованием к удельной цене аналогичного объекта без торгового оборудования	Торговые здания и помещения	1,05	1,25	1,15
Отношение удельной цены объекта с мебелью и оргтехникой к удельной цене аналогичного объекта без мебели и оргтехники	Офисные здания и помещения	1,04	1,18	1,11
Отношение удельной цены объекта с грузоподъемными механизмами к удельной цене аналогичного объекта без грузоподъемных механизмов	Производственно-складские здания и помещения	1,04	1,21	1,13

### Наличие обустроенных парковочных мест

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта без обустроенных парковочных мест к удельной цене аналогичного объекта с обустроенными парковочными местами		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	0,81	0,95	0,88
Офисные здания и помещения	0,85	0,96	0,91

### Наличие витринных окон

Наименование объекта	Отношение удельной цены объекта без витринных окон к удельной цене аналогичного объекта с витринными окнами		
	min	max	среднее
Торговые здания и помещения	0,86	0,97	0,92

## ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

### Скидка при переходе на вторичный рынок

Наименование объекта	Скидка при переходе на вторичный рынок, %		
	min	max	среднее
Транспортные средства отечественного производства	6	17	12
Транспортные средства импортного производства	6	17	11
Грузовой транспорт отечественного производства	6	15	11
Грузовой транспорт импортного производства	5	14	9
Спецтехника	5	13	9
Железнодорожный транспорт	5	15	10
Пищевое оборудование	8	22	15
Электрооборудование	7	21	14
Химическое оборудование	8	21	15
Технологическое оборудование	5	19	12
Строительная техника	5	17	11
Станки	7	19	13
Оргтехника	10	28	19
Бытовая техника	14	32	23
Мебель	15	35	25

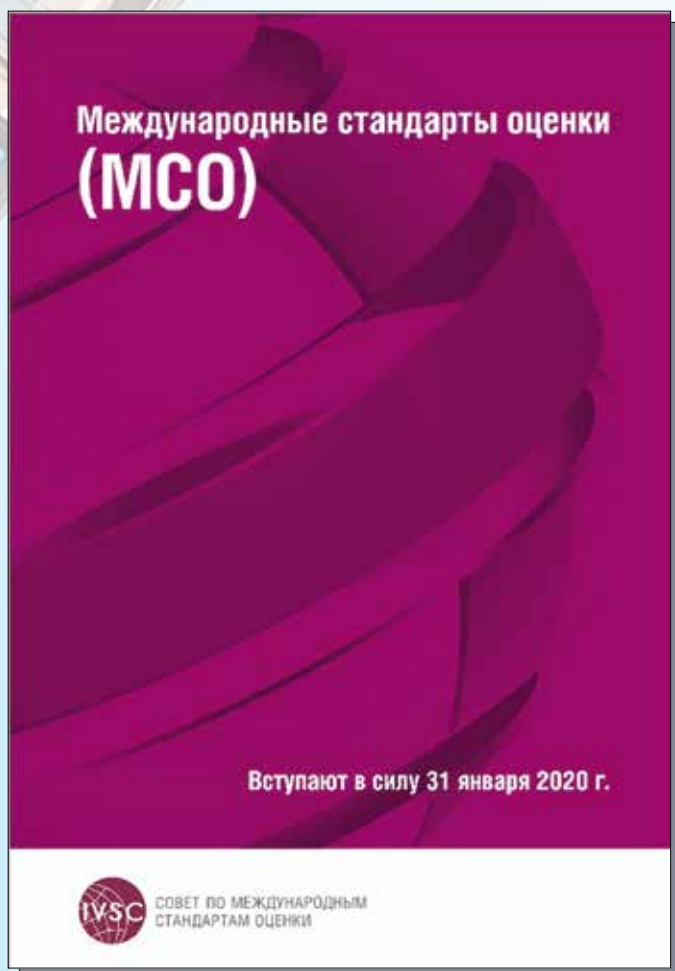
### Скидка на торг на вторичном рынке

Наименование объекта	Скидка на торг на вторичном рынке, %		
	min	max	среднее
Транспортные средства отечественного производства	4	12	8
Транспортные средства импортного производства	4	12	8
Грузовой транспорт отечественного производства	4	14	9
Грузовой транспорт импортного производства	4	14	9
Спецтехника	5	17	11
Железнодорожный транспорт	5	17	11
Пищевое оборудование	5	19	12
Электрооборудование	5	21	13
Химическое оборудование	5	21	13
Технологическое оборудование	5	17	11
Строительная техника	5	17	11
Станки	5	18	11
Оргтехника	5	23	14
Бытовая техника	6	21	13
Мебель	6	23	15

### Литература

1. **Лейфер Л.А., Крайникова Т.В.** Справочник оценщика недвижимости / под ред. Л.А. Лейфера. Н. Новгород: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки».
2. **Фридман Дж., Ордуэй Н.** Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / пер. с англ. М.: Дело Лтд, 1995.
3. **Грибовский С.В.** Методы капитализации доходов: курс лекций. СПб.: СПбГТУ, 1997.
4. **Тарасевич Е.И.** Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
5. **Фоменко А.Н.** Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке // Вопросы оценки. 2010. № 1. С. 53.
6. **Яскевич Е.Е., Евдокимов А.В.** Особенности затратного и доходного подходов при оценке рыночной стоимости машин и оборудования. URL: <http://www.crcpa.ru/Publications/008/> (дата обращения 20.10.2020).
7. **Закс Ш.** Теория статистических выводов / пер. с англ. М.: Мир, 1975.

# Библиотека оценщика



Данная книга продолжает традицию перевода актуальных версий Международных стандартов оценки (МСО) на русский язык и является уже седьмым изданием МСО, выходящим в России.

Перевод МСО 2020 выполнен Международным консорциумом по переводу МСО 2020 на русский язык, в состав которого входят организации оценщиков, официально применяющие в своей деятельности русский язык (в том числе Россия, Белоруссия и Казахстан).

Последнее издание МСО – важная веха на пути к гармонизации практики оценки во всем мире.

МСО служат основным руководством для специалистов по оценке во всем мире и будут способствовать единообразию, прозрачности и достоверности оценок, которые являются ключевыми для инвестиционных решений, финансовой отчетности и финансовой стабильности рынка.

Подробнее о новой редакции вы можете узнать из презентации, подготовленной И.Л. Артеменковым, FRICS, CCIM, FIABCI, REV, членом Совета РОО, главным редактором русского перевода МСО: [http://sroroo.ru/press\\_center/news/3308286/?sphrase\\_id=137798](http://sroroo.ru/press_center/news/3308286/?sphrase_id=137798)

Стоимость книги – 550 руб.

Заявки на приобретение книги (с указанием реквизитов для выставления счета) направляйте на адрес [borodina@sroroo.ru](mailto:borodina@sroroo.ru)



**РУССКОЕ  
ОБЩЕСТВО  
ОЦЕНЩИКОВ**

Первыми узнавать подробную информацию о мероприятиях вы сможете, подписавшись на новостную рассылку сайта РОО

[www.sroroo.ru](http://www.sroroo.ru)



# ИНГОССТРАХ

Время для жизни

[www.ingos.ru](http://www.ingos.ru)

Управление страхования  
ответственности  
Отдел страхования финансовых  
и профессиональных рисков  
Россия, Москва, ул. Лесная, д. 41  
8 499 973 92 03  
[prof-msk@ingos.ru](mailto:prof-msk@ingos.ru)

## Страхование профессиональной ответственности оценщиков