

## **1. О совершенствовании Российской оценки**

В практике оценки существуют прецеденты, которые впоследствии используются оценщиком в качестве базы исследования при получении нового заказа<sup>1</sup>.

Предложение: В рамках СРО указанная выше информация может быть накоплена и использована в трех уровнях обязательности применения<sup>2</sup>.

1 уровень. *Информация к размышлению* – описание практики применительно к ситуациям, описанным в тексте.

Информация может быть передана в СРО; не подлежит обязательному раскрытию с позиции законодательства по вопросам информационной открытости СРО.

2 уровень. *Рекомендации* – применяется по усмотрению оценщика в ситуациях, описанных в преамбуле.

Информация может быть передана в СРО; не подлежит обязательному раскрытию с позиции законодательства по вопросам информационной открытости СРО.

3 уровень. *Правило* – обязательно к применению в соответствии с описанными в преамбуле условиями применения<sup>3</sup>.

Информация передается в СРО в обязательном порядке и подлежит обязательному раскрытию с позиции законодательства по вопросам информационной открытости СРО.

Подтверждение принятия логики оценки: инициатор (физическое лицо – специалист-оценщик) представляет данные в Региональное отделение<sup>4</sup> (либо непосредственно в СРО). Региональное отделение подтверждает и передает данные в СРО.

СРО (необходимо установить компетентный орган СРО по данному вопросу) официально подтверждает степень обязательности применения уровня обязательности логики оценки в случае судебного разбирательства, возникновении конфликтных ситуаций и проведения экспертизы.

Отталкиваясь от предложенной системы, формируется второй вопрос.

---

<sup>1</sup> В существующих реалиях прецеденты остаются только «в копилке» одного специалиста.

<sup>2</sup> с сохранением источника данных в качестве подтверждения статуса специалиста

<sup>3</sup> «Информация к размышлению» и «Рекомендации» при большой практической значимости и обнаруженной жесткой причинно-следственной связи со временем могут повышать свой уровень и переходить в разряд «Правила». Аналогично, «Правило» при изменении экономической ситуации, изменении законодательства и в других достаточно существенных ситуациях может переходить на уровень 2 или 1.

<sup>4</sup> См.далее Приложение

## 2. О реформировании системы образования оценщиков

Существующая система *подготовки* специалистов высшей школы (5 лет) в настоящее время преобразуется в 4- и 6-летнее обучение. Система *переподготовки* позволяет на базе имеющегося высшего образования получить новую специальность. По существовавшим ранее правилам, специалист-оценщик должен проходить повышение квалификации. Исходя из реакции представителей учебных заведений, в процессе подготовки учебных программ в регионах обычно формировались типичные формальные курсы. Оценщики реагировали на такое предложение как на неизбежное, но необходимое условие продолжения деятельности. И записывались на наиболее дешевый курс.

Рассмотрим существующий процесс передачи знаний.

В региональных ВУЗах, в своем большинстве, преподают высококвалифицированные *лекторы* (доступное изложение собственного или изученного материала), высококвалифицированные *методисты* готовят систему представления информации слушателю, высококвалифицированные *научные сотрудники* (имеющие ученые степени) выявляют закономерности.

Устоявшиеся закономерности отражаются в курсах в виде предложенного выше третьего уровня: *Правило* – обязательно к применению в соответствии с описанными в преамбуле условиями применения.

Таким образом, существовавшая система образования (итоговая квалификация - специалист) потенциально может давать именно третий уровень.

Описанный выше второй и первый уровни могут предложить практики, но, как правило, чем больше у специалиста-оценщика практики, тем меньше времени он может уделить научной деятельности. А при получении лицензии-аккредитации учебного заведения основной вопрос – кадровый состав (чем больше титулованных сотрудников, тем выше шанс лицензироваться-аккредитоваться). Если специалист-оценщик со стороны и приглашался, то впоследствии его материал переходил к штатному сотруднику<sup>5</sup> для достижения этих-же показателей.

Таким образом, существовавшая организация повышения квалификации, за исключением известных по всей стране «энтузиастов-специалистов-практиков-методистов-ученых», не может дать стабильное качество повышения квалификации для армии оценщиков<sup>6</sup>.

Исходя из изложенного, курс повышения квалификации должен быть организован саморегулируемой организацией с *привлечением* базы - учебного заведения. От базы, в основном, требуются навыки организации учебного процесса.

В качестве звена по передаче знаний *могут* выступать сотрудники учебного заведения *при наличии* актуального фактического материала, основанного на *Информации к размышлению* и *Рекомендациях*.

Привлечение специалистов-оценщиков, формировавших *Информацию к размышлению* и *Рекомендации* предпочтительно. Ораторское искусство привлеченных практиков, способных ответить на вопросы по излагаемой теме, их ученые степени и звания, приветствуется, но не являются определяющими.

Подтверждением повышения квалификации является итоговая проверка усвоенных знаний с привлечением специалистов – членов СРО. Это обусловлено фактором имущественной ответственности СРО за действия своих членов консолидированными взносами всех специалистов СРО.

---

<sup>5</sup> Ради объективности нужно сказать, что переданный материал действительно некоторое время является новинкой-изюминкой-затравкой при повышении квалификации.

<sup>6</sup> Обычно региональные оценщики могут говорить только о «питерской» и «московской» школах оценки, даже без явных различий по учебным заведениям. Для сравнения – каждая стОящая программа МВА имеет своих «идентифицируемых родителей».

## **Приложение. Пилотный пример правила (для обсуждения)**

Правило может быть развернутым или кратким. В любом случае должна быть преамбула, в которой определяется обнаруженная область применения и область неприменения данного правила. Во избежание циклических ссылок, используемые термины желательно указывать с источниками.

*Проект подготовлен к.э.н. Бабенко Р.В.*

*Утвержден в качестве внутрифирменного правила СТП ЛЭИ 011300-01-2009 05.03.2009г.*

*Утвержден Правлением Ростовского регионального отделения РОО 10.03.2009г.*

### **Оценка при вынужденном отчуждении: определение состава компонентов объекта оценки**

Наиболее вероятное направление использования правила – при оценке объектов жителей, попадающих в зоны отселения.

Не применяется для оценки

- объектов, находящихся в санитарно-защитных зонах;
- объектов, связанных с проектом «Сочи 2014»;
- объектов, связанных с проектом «Азов-сити».

Ситуация возникает, когда у собственника жилых помещений имеются основания для предположения о выкупе жилых помещений третьими лицами ради использования земельного участка, на котором расположены данные жилые помещения.

Ситуация рассматривается при наличии документального подтверждения об общей долевой, общей совместной или частной собственности на земельный участок.

Если использование земельного участка для возведения другого объекта при соблюдении разрешенного использования земельного участка физически не возможно, то необходимо рассматривать только стоимость права собственности на жилые помещения.

Если использование земельного участка для возведения другого объекта при соблюдении разрешенного использования земельного участка физически возможно при наличии документального подтверждения об общей долевой или общей совместной собственности и отсутствии необходимости получения согласия других участников общей собственности для такого физически возможного использования, то необходимо рассматривать стоимость права собственности, состоящей из двух компонентов: права на земельный участок и права на жилые помещения.

Если рассматривается двухкомпонентный вариант, то стоимость земельного участка рассчитывается с применением метода предполагаемого использования. В расчетах рассматривать тип возводимых строений с учетом морфотипа окружения объекта.

Стоимость незастроенного земельного участка, как вклад в проект вероятного использования, с применением сравнения с имеющимися земельными участками под застройку за вычетом затрат на утилизацию улучшений земельного участка.

Метод предполагаемого использования изложен в Распоряжении МИО РФ от 6 марта 2002г. №568-р, п.6.