



Новосибирское региональное отделение РОО: 20 лет пути



Новосибирское региональное отделение саморегулируемой Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) отметило свое 20-летие

28 мая 2015 года Новосибирское региональное отделение саморегулируемой Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (НРО РОО) отметило свое 20-летие. За эти годы члены отделения проделали огромную работу по популяризации профессии оценщика и развитию оценочной деятельности в России.

Новосибирское отделение – самое крупное отделение РОО в Сибирском федеральном округе, объединяющее сегодня более 160 оценщиков Новосибирской области. В своей работе отделение всегда делало ставку на повышение профессионального уровня специалистов. Неслучайно наше отделение имеет дипломы «Лучший экспертный совет» и «Самое образовательное отделение РОО».

И сегодня НРО РОО занимает лидирующие позиции в регионе, осуществляя свою деятельность, направленную на объединение интеллектуального потенциала сибирских оценщиков.

В нашем интервью накануне профессионального праздника – Дня оценщика, участвуют члены правления Новосибирского регионального отделения РОО, которые рассказывают о том, какая работа ведется в отделении, что сделано за прошедшие 20 лет, и делятся своими мыслями о сегодняшнем положении дел в оценочной деятельности в России.

Вольнова В. А., председатель правления НРО: Уважаемые коллеги, я предлагаю сегодня нашу беседу провести в виде заседания правления Новосибирского регионального отделения РОО, посвященного Дню оценщика, который мы будем праздновать 27 ноября, и поговорить о том, что будет интересно оценщикам и потребителям оценочных услуг. В первую очередь, конечно же, о том, что такое оценка и кто такие оценщики.

Прозоров А. В.: Давайте вспомним, что современная оценка в новой России появилась в 1993 году, когда проводились первые курсы оценщиков, когда в оценку пришли профессионалы, уже имеющие образование в области строительства, экономики, технологии, энергетики, специалисты рынка ценных бумаг, риэлторы и другие представители различных отраслей хозяйствования. Именно

поэтому так сложилось, что оценщик – это специалист «широкого профиля», как правило, имеющий богатый жизненный опыт.

Семенцов Н. С.: Это действительно так, но сегодня в оценку пришло много молодежи, только что закончившей обучение в ВУЗах. Многие из них стремятся освоить «азы» оценки и набраться опыта у более старших оценщиков. Конечно, на первых порах им нужна поддержка. В связи с этим можно отметить работу с молодежью как важный элемент повышения профессионального уровня специалистов. В РОО работа с молодежью выделена в отдельное направление, и очень здорово, что эта инициатива исходила от Новосибирского отделения. При активном участии членов НРО создан и успешно работает Совет молодых оценщиков РОО, в активе которого проведение конкурсов «Лучший

молодой оценщик РОО», молодежных форумов «Молодой оценщик», бесплатных вебинаров для начинающих оценщиков по актуальным вопросам. На всех указанных мероприятиях Новосибирское отделение постоянно представлено активными участниками и конкурсантами, а однажды представитель нашего отделения стал победителем конкурса «Лучший молодой оценщик РОО». Такая работа с начинающими специалистами помогает их скорейшему вхождению в профессию и служит повышению квалификации.

Живаев М. В.: В своей работе отделение всегда делало ставку на повышение профессионального уровня оценщиков отделения. Не только молодым, но и опытным оценщикам нужна поддержка, в том числе и методическая. В рамках работы методического комитета правлением НРО РОО периоди-

чески проводятся опросы экспертных мнений о размере значимых величин, используемых в оценочной деятельности. Опросы проводятся методом анкетирования в заочной форме. Предварительно коллективного обсуждения размеров значимых величин не происходит. В роли экспертов выступают оценщики Новосибирской области, имеющие опыт оценки объектов, относящихся к сегментам рынка, по которым проводятся опросы. После обработки всех данных организуются круглые столы с целью обсуждения полученных величин. Результаты размещаются на сайте регионального отделения и в бюллетене «Российский Оценщик». Данная работа направлена на объединение профессиональных знаний и опыта работы в оценочной деятельности.

Начало. Окончание на странице 5



Вольнова Вера Александровна



Прозоров Александр Валентинович



Семенцов Никита Сергеевич



Живаев Максим Витальевич

Новосибирское региональное отделение РОО: 20 лет пути



Лебедев Валерий Викторович



Шевчук Антон Иванович



Зорян Елена Борисовна



Корольков Николай Николаевич



Жуковская Анна Владимировна

Окончание. Начало на странице 4

В результате НРО РОО предоставляет бесплатную аналитику, которая используется в практической работе не только членами Новосибирского отделения РОО, но оценщиками других СРО. Актуальные информационные данные важны для повышения точности стоимостных оценок, особенно, при текущей экономической ситуации.

Лебедев В. В.: Ситуация непростая. Кризис в экономике, снижение объемов инвестиций, волатильность рубля, увеличение рисков банкротства строительных компаний, другие негативные факторы... Всё это неблагоприятно сказывается и на рынке оценки. Кроме того, наличие на рынке такого большого количества оценщиков, как сейчас, способствует нездоровой конкуренции, поскольку потребности рынка в оценщиках гораздо ниже их количества и будут продолжать снижаться. Получается замкнутый круг количества оценщиков растёт, потребность рынка в оценщиках снижается, оценщики пытаются конкурировать демпинговыми ценами, денежная выручка оценщиков снижается и не позволяет им инвестировать в своё саморазвитие. Если говорить о «болевых точках» профессии оценщика, то, как и в любой профессии – это имеющий место непрофессионализм, выраженный в очень поверхностных знаниях отдельных оценщиков. Бездумное применение стандартов оценки без учета положений других законов и нормативных актов, зачастую приводит к массовому завышению стоимости оцениваемой недвижимости.

Следствием первой проблемы выступает вторая невостребованность оценщика, как профессионального консультанта, как специалиста, способного высказать мотивированное мнение о стоимости объекта на основе его потребительских свойств, его экономической полезности.

Шевчук А. Т.: Согласен, что наш рынок перенасыщен оценщиками. А работаем мы в условиях отсутствия подавляющего большинства потенциальных заказчиков оценки понимания того, что наши услуги должны быть адекватным образом оплачены. При этом вход

в нашу профессию в России весьма прост. Единственным возможным препятствием для доступа на наш рынок является требование о наличии диплома в области оценочной деятельности в соответствии с нашим образовательным стандартом. В остальном – преград практически нет. В случае интеграционных процессов Евразийского экономического союза российский рынок оценки будет находиться в наименее выгодном положении: он открыт.

Например, деятельность оценщиков Беларуси настолько регламентирована, что говорить о том, что они в результате своей деятельности определяют рыночную стоимость, можно весьма условно. Заниматься оценкой любых объектов, которые хоть в малой доле принадлежат государству (а государству в Беларуси принадлежит в той или иной степени практически все значимые объекты), там могут только государственные оценщики.

В Казахстане ситуация в оценочной деятельности в какой-то мере похожа на нашу: также существуют саморегулируемые организации оценщиков, которые там именуются Палатами. Чтобы стать оценщиком в Казастане претенденту не обязательно иметь образование именно в области оценочной деятельности: достаточно высшего экономического или технического. Далее этот претендент должен сдать экзамен в лицензирующем органе, пройти двухлетнюю стажировку и подтвердить ее документом от одной из саморегулируемых Палат. После этого претендент получает лицензию на осуществление оценочной деятельности.

В Киргизии деятельность оценщиков вообще уникальна: у них до сих пор нет даже закона об оценочной деятельности, но, возможно, этому можно позавидовать. Возможно, работа коллег из Кыргызстана – это пример настоящего саморегулирования в профессии. Там очень сильна роль Общества кыргызских оценщиков (ОКО): членство в данной организации необязательно, но желательно, и более 80% оценщиков этой страны там состоит. Рынок оценки в этой стране весьма невелик и оценщики защищают его всеми доступными им средствами: хотя

у них нет закона (о чем я уже говорил), но есть регламентирующий документ, согласно которому любой отчет об оценке какого-либо объекта на территории Кыргызстана, выполняемый «некиргизским» оценщиком, в обязательном порядке проходит проверку в ОКО.

Если проанализировать, что происходит в других странах ЕвразЭС, то можно отметить, что оценщики входящих в него стран прошли и походят свой уникальный путь развития, и перспективы того, что эти пути в обозримой перспективе пересекутся, весьма туманны.

Зорян Е. Б.: И тем не менее, в последнее время пошел процесс гармонизации стандартов оценки стран ЕвразЭС. А наши новые Федеральные стандарты оценки (ФСО) разработаны с учетом международных стандартов. Новые ФСО, принятые в сентябре этого года, определяют новые требования к отчету об оценке, что способствует повышению требований к уровню знаний оценщика, к исследованию объекта и к расчету стоимости объекта оценки. По сути, сегодняшний отчет об оценке можно использовать не только как документ, отражающий стоимость объекта, но и как аналитический материал, отражающий все аспекты, связанные с объектом оценки. Профессия оценщика является многогранной. Сегодня оценщик должен обладать большим багажом знаний и быть специалистом не только в области математики и статистики, но и в области экономики, анализа рынка, планирования и прогнозирования.

Огромную роль в повышении уровня профессиональных знаний оценщиков играет НРО РОО. Наше отделение активно занимается методической работой, обучением молодых оценщиков, созданием справочников, аналитических материалов, оптимизирующих труд оценщиков нашего отделения. Сегодня отчет об оценке представляет собой серьезное исследование объекта оценки, рынка объекта оценки, тенденции его развития, обследование всех возможных методов, применяемых к оценке стоимости объекта. А сделать это без хорошего методического материала невозможно.

Поэтому таким большим спросом не только в Новосибирске, но и во многих других городах на-

шей страны пользуются созданные и изданные в НРО: Настольная книга практикующего оценщика, брошюра «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом», Методические рекомендации по учету особенностей составления отчетов об оценке земельных участков при оспаривании их кадастровой стоимости.

Прозоров А. В.: Если говорить о теме оспаривания кадастровой стоимости, то именно эта работа вызвала необходимость у оценщиков взаимодействовать с экспертами СРО, так как эта процедура подразумевает наличие не только отчета об оценке рыночной стоимости, но и положительного экспертного заключения на отчет. Такое тесное общение с более опытными специалистами, каковыми являются члены Экспертного совета, помогает оценщику понять свои недочеты в работе и, несомненно, повысить квалификацию. Конечно, для оказания такой «пакетной» услуги – отчет плюс экспертное заключение на него, потребуется больше времени.

Вольнова В. А.: Учитывая, что Новосибирское региональное отделение получило от РОО часть полномочий, в том числе и на выполнение экспертиз отчетов об оценке, выполненных оценщиками нашего отделения, получение экспертного заключения происходит очень быстро, что позволяет оказывать услуги по оценке в сжатые сроки. Кроме того, девять членов НРО входят в состав Экспертного совета РОО, то есть, имеют квалификационный аттестат эксперта, что говорит о высокой квалификации наших оценщиков. Более подробно об экспертах и экспертизах отчетов мог бы рассказать председатель Экспертно-консультационного комитета НРО **Корольков Н. Н.**, но, к сожалению, он не участвует в нашем сегодняшнем «заседании» правления, так как находится в отпуске.

Жуковская А. В.: Отпуск – это всегда хорошо! При такой напряженной и ответственной работе как у оценщика, – отдых просто необходим, и оценщики нашего отделения умеют это делать! Традиционные Летняя и Зимняя Спартакиады всегда собирают большое количество участников. Спортивный азарт, дружеская атмосфера,

неформальное общение – все это сплачивает оценщиков отделения. От таких «несерьезных» мероприятий происходит плавный переход к мероприятиям, несущим профессиональную нагрузку. По количеству проводимых круглых столов на актуальные оценочные темы НРО лидирует в Российском обществе оценщиков. А прошедший в Новосибирске в конце прошлого года VI Конгресс оценщиков Сибири собрал более ста оценщиков из таких крупных городов Сибири, как Иркутск, Чита, Красноярск, Томск, Омск, Кемерово, Новокузнецк, Новосибирск, а также гостей их других регионов.

Прозвучавшие на пленарном заседании доклады включали в себя очень важные темы: информационное обеспечение процесса оценки и обучение оценщиков; методики оценки рыночной стоимости земельных участков и их обременений; расчета стоимости права пользования; применение методов математической статистики в оценке; работа с базами данных, и др. Слушая такие разноплановые доклады, понимаешь, что профессия оценщика – очень интересная, важная и почетная.

Вольнова В. А.: Особенно было приятно, что наш труд важен и нужен на Торжественном собрании в мае этого года, посвященном 20-летию Новосибирского регионального отделения РОО, когда наши оценщики получали Благодарственные письма и Почетные грамоты от Администрации Новосибирской области, мэрии г. Новосибирска, Управления Росреестра и Территориального управления Росимущества по Новосибирской области, Межрегиональной ассоциации «Сибирское соглашение» и крупных корпоративных клиентов. Всегда приятно видеть улыбки потребителей наших услуг, подтверждающих, что работа оценщика востребована. Если бы представители перечисленных организаций сегодня присутствовали на нашем «заседании» правления НРО, они, наверняка, поздравили бы всех оценщиков Новосибирской области с наступающим профессиональным праздником – Днем оценщика, весь состав правления Новосибирского регионального отделения РОО присоединился бы к этому виртуальному поздравлению!



С Днем оценщика, коллеги! Успехов, новых свершений, здоровья и благополучия!