

**РЕЗОЛЮЦИЯ**  
**III межрегионального форума в УрФО**  
**«Экономическая экспертиза и оценка: объективность против неопределенности.**  
**Аналитика, лучшие практики, прогнозы»**

**Свердловская область**  
**г. Екатеринбург, 12-13 октября 2023 г.**

Третий межрегиональный форум в УрФО «Экономическая экспертиза и оценка: объективность против неопределенности. Аналитика, лучшие практики, прогнозы» проведен с 12 по 13 октября 2023 года. В работе форума приняли участие более 60 участников из различных городов Российской Федерации, в том числе – г. Екатеринбург, г. Хабаровск, г. Омск, г. Тюмень, г. Уфа, г. Самара, г. Саранск, г. Пенза, г. Волгоград, г. Кемерово, г. Йошкар-Ола, г. Москва, г. Санкт-Петербург, г. Пермь, г. Нижний Тагил, г. Первоуральск, г. Сухой Лог.

С приветственным словом выступили: Вице-президент Уральской ТПП Окулова Светлана Борисовна, руководитель Группы компаний «Априори» Козлов Сергей Николаевич.

Были заслушаны доклады: начальника аналитического отдела ООО «ХОД Консалтинг», аналитика Уральской палаты недвижимости Мезенцевой Анны Сергеевны; директора оценочной компании «ОМЭКС» Репина Максима Александровича; директора ООО «Априори-Недвижимость», Президента УПН Козловой Валерии Дмитриевны; Председателя экспертного совета Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков Бульчевой Галины Васильевны; директора ООО «Оценка и экспертиза собственности», член Экспертного совета Ассоциации «Русское общество оценщиков» Сегалю Льва Анатольевича; директора по развитию в СЗФО компании ООО «Профессиональная Группа Оценки» (Москва), члена Совета Ассоциации «СРО «Экспертный совет» Киршиной Натальи Рудольфовны; заместителя директора по научно-методической и экспертной работе ООО «Территориальное агентство оценки», регионального представителя Союза финансово-экономических судебных экспертов на территории Самарской области Савельева Андрея Викторовича; управляющего партнера Экспертно-правового центра «Финансовые расследования и судебные экспертизы», г. Москва Ефимова Сергея Владимировича; Первого вице-президента Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» Лебединского Владимира Игоревича; Советника Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Свердловской области, г. Екатеринбург Сониной Екатерины Олеговны; Председателя Арбитражного суда Свердловской области в почетной отставке, г. Екатеринбург Цветковой Светланы Александровны; руководителя отдела налоговой экспертизы и реконструкции АНО «Финансовые расследования и судебные экспертизы», г. Москва Рудневой Анастасии Анатольевны; представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Республике Башкортостан, директора ООО «Бюро права и оценки», г. Уфа Третьяковой Галины Владимировны; Начальника отдела массовой оценки ГБУ СО «Центр государственной кадастровой оценки» Молочкова Михаила Юрьевича; Начальника отдела кадастровой оценки недвижимости Управления Росреестра по Свердловской области Лузина Виктора Михайловича; практикующего оценщика, судебного эксперта, члена RICS, члена комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости на территории Свердловской области Артемьевой Светланы Сергеевны; регионального представителя Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в Пермском крае, директора ООО «Оценочная компания «Тереза», г. Пермь Бобунова Эдуарда Анатольевича; исполнительного директора ООО «Р-Консалтинг», эксперт Ассоциации СРОО «СВОД», г. Пермь Козыревой Ольги Владимировны.



По итогам работы участники Форума считают необходимым рекомендовать и инициировать проведение уполномоченными организациями и ведомствами следующее:

1. Предложения дополнения в раздел Анализ рынка ФСО № 7:

#### V. Анализ рынка

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, при этом, учитываются, например, виды и ограничения использования, экономический потенциал местоположения, передаваемые права, тип рынка (первичный/вторичный/ветхий), инвестиционная мотивация типичного субъекта, состав и закономерности действия факторов ценообразования.

Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости недостаточно, допускается расширить период и/или территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, а также рассматривать объекты из более развитых сходных/конкурирующих сегментов; (близких/соперничающих)

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений и средних цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, торг, местоположение, масштаб, состояние, ставка доходности, с приведением интервалов и средних значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем сделок, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

сходных/конкурирующих сегментов (близких/соперничающих)

Сходный, схожий

прил.

• сходный

• похожий

• подобный

• аналогичный

• близкий

• родственный

- сродный
  - сходственный
- аналогичный

сходный, похожий, схожий, подобный, близкий, родственный, тождественный, сродный, аналогический, подобного рода, близкий, такой же, напоминающий, т(ак)ой же системы, сходственный, схожий, в т(ак)ом же роде, т(ак)ого же (рода, типа, порядка, склада), подобный, сродственный.

подобный — Похожий, схожий, сходный, сходственный, близкий, подходящий, аналогичный; одинаковый, такой же, равный, точный.

конкурирующий — соперничающий, противоборствующий, спорящий, претендующий, соревнующийся, тягущийся, конкурсный.

конкуренция

борьба, соперничество, соревнование, состязание; противоборство, состязательность, конкурсность.

2. Сформировать единое понятие сегмента рынка недвижимости, а также правила его определения для включения в редакцию ФСО, метод рекомендации СРО и прочую профессиональную литературу.

3. Внести уточнения в ФСО 7 раздел V в части характеристик рынка недвижимости, необходимых и достаточных в процессе оценки стоимости объектов недвижимости.

4. Обобщить лучшие практики, правила и методы исследования ценообразующих факторов в различных регионах РФ. Опубликовать прикладные методы исследования ценообразующих факторов.

5. Рекомендовать методическим подразделениям СРО оценщиков выработать консолидированную позицию по оценке сервитутов, учитывая наработки, предложенные Савельевым А. и Ложкиной И. (Презентация Савельева А.: Определение размера платы за пользование публичным сервитутом с учетом анализа влияния сервитута на возможности правообладателя земельного участка. Презентация Ложкиной И.: Практический опыт оценки сервитутов).

Докладчикам сформировать и направить участникам Форума и иным представителям рынка анкету, с целью установления размера коэффициентов, необходимых для расчёта сервитутов.

6. Рекомендуем экспертам, имеющим специальные познания для проведения досудебной и судебной экспертизы, обратиться в судебные органы для актуализации информации об экспертах и экспертных организациях.

7. Рекомендовать экспертам уделить особое внимание доказательствам, имеющимся в материалах дела с указанием противоположных ему выводов. Внести в свои заключения особое мнение о причинах различий существенно различающихся выводов, так как суд не обладает специальными познаниями

8. Уральской ТПП организовать и провести информационную сессию с

9. вопросов. Рекомендовать сохранение такой практики на постоянной основе для повышения качества заключений, подготовленных Экспертами.

10. Уральской ТПП подготовить и направить письма в МИНЮСТ с консолидированной инициативой всего экспертного сообщества о необходимости наличия негосударственных экспертов для сохранения принципа состязательности сторон.

11. Рекомендовать экспертам учитывать следующие особенности при подготовке заключений специалиста:



- Заключение должно быть написано простым языком с учетом расшифровки специальных терминов, формул и анализа.
- Мотивировочная часть заключения, должна позволять суду понять причины полученных выводов.
- Заключение должно соответствовать всем требованиям нормативно-правовых актов, ФСО и других требованиям.
- Выводы не должны носить правовой характер. Однако Эксперт может включить в свое заключение такие выводы и оставить на усмотрение суда учет данных выводов.
- Материалы дела могут быть приняты только от суда.
- Эксперт не вправе вести переписку со сторонами, особенно о методике исследования и возможных результатах.

12. Рекомендовать оргкомитету форума пригласить на очередной форум налоговые органы и обменяться опытом.

13. Рекомендовать оценщикам, профессионально занимающихся составлением отчетов для целей уточнения кадастровой стоимости объектов недвижимости, а также сотрудникам соответствующих учреждений и органов государственной власти приходить к консенсусу по дискуссионным вопросам, связанным с применением тех или иных положений законодательства об оценочной деятельности, а также методологии.

14. Запланировать проведение очередного IV межрегионального форума оценщиков в 2024 году.

**Вице-президент Уральской ТПП,  
председатель РСОД**



**С.Б. Окулова**

