НП «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»

вебинар в РЭУ им. Г.В. Плеханова

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

текущая ситуация и перспективы развития

Докладчик: Каминский Алексей Владимирович

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

КРИЗИС
в оценочной деятельности

ПРОБЛЕМЫ?

или

возможности РАЗВИТИЯ?

Экспертный совет

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

ЗОНЫ проблем и возможностей

Демпинг / сговор

Саморегулирование

НСОД

Уголовная ответственность

Экспертиза

Кадастровая оценка / оспаривание

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Демпинг / сговор: инструменты противодействия

Низкая **стоимость услуг** ⟷ **низкое качество работ**

компенсация со стороны

~~**аукцион**~~ → **конкурс**

вес «качество» 20% → **вес «качество» 45%**

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Демпинг / сговор: инструменты противодействия

Руководитель оценочной компании = оценщик

Оценочная компания = основное место работы

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательные капканы

Закон «Об оценочной деятельности в РФ»

(№ 135-ФЗ от 29.07.1998 г.)

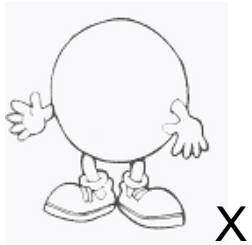
в 2010 году **внесены изменения**

(Федеральный закон № *431-ФЗ* от 28.12.2010)

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №1: зависимость

Экспертиза отчета об оценке – «действия эксперта или экспертов СРОО в целях проверки отчета, подписанного оценщиком(ми), являющимся(ся) членами **данной** СРОО … »



→ $СРОО_X$

нарушение ФЗ №94

Независимость отсутствует!

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №1: решение

Внесение изменений в:

- ФЗ «Об оценочной деятельности»,
- соответствующий Федеральный стандарт оценки (ФСО №5).

Экспертиза в любой СРОО!

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №2: виды экспертизы

нормативно-методическая

экспертиза **на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности**, в том числе …

на подтверждение стоимости

экспертиза на подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете об оценке, включающая также проверку отчета об оценке на соответствие требованиям законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе …

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Нормативно-методическая экспертиза

Нужно ли проверять **расчеты**?

да!

Может ли на отчет об оценке, содержащий арифметическую ошибку, **кратно влияющую на стоимость** и наносящую ущерб собственнику, быть выдано положительное экспертное заключение?

нет!

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №2: решение

Внесение изменений в:

- ФЗ «Об оценочной деятельности»,
- соответствующий Федеральный стандарт оценки (ФСО №5).

Один вид экспертизы!

(на соответствие законодательству – по существу)

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №3:
экзамен экспертов СРОО

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №3: решение

Экзамен должен быть добровольным и ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ!

На уровне СРОО

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №4: комиссии по оспариванию

Отсутствует эффективный механизм работы Комиссии:

Комиссия не имеет права отклонить Отчет об оценке рыночной стоимости

Отсутствует единообразие в работе Комиссий

Часть СРОО в рамках нормативно-методической экспертизы не проверяют стоимость объектов

Бюджеты теряют сотни миллионов рублей!

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №4: пути решения

Наделить Комиссию полномочиями по отклонению Отчетов

?

Оставить прежние полномочия Комиссии

Нужен ли профессионал в сфере оценки?

да

Включить в состав Комиссии представителя СРОО

Исключить из Комиссии представителя НСОД

нет

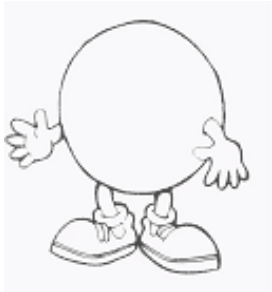
Исключить из Комиссии представителя НСОД

Экспертный совет

Саморегулируемая организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №4: пути решения

представитель НСОД



представитель СРОО, проводившей экспертизу

- ***не*** несет ответственности;
- ***не*** профессионал в области кадастровой оценки (часто);
- ***не*** знает ситуацию – не может дать ответы.

- ***несет*** ответственность;
- ***профессионал*** в области кадастровой оценки;
- ***знает*** ситуацию – ***может*** дать ответы.

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Законодательный капкан №4: пути решения

Внести изменения в действующее законодательство в части работы Комиссий

→ Принимать решение большинством голосов

→ Включить представителя СРОО

→ Исключить представителя НСОД

«Крепостное право»

При смене СРО нужно заново оплачивать комфонд

Нужна здоровая конкуренция – комфонд должен следовать за субъектом

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

Угроза существования отрасли

Уголовная ответственность Оценщиков

за вероятностный характер рыночной стоимости

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

ИНСТРУМЕНТЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ на ситуацию

Поддержка профсообществ

Делегирование полномочий СРОО в регионы

Образовательная деятельность

ПУБЛИЧНОСТЬ

Создание самодостаточной СРОО

Диалог и консолидация

Саморегулируемая
организация оценщиков
www.srosovet.ru

ИНСТРУМЕНТЫ ВОЗДЕЙСТВИЯ на ситуацию

Уважаемый и уважающий себя и свою профессию оценщик, уверенный в качестве своей работы и не думающий ежеминутно о куске хлеба, ***сможет самостоятельно разобраться в предлагаемых направлениях развития*** *института оценки и поддержать оптимальный для всех нас курс.*

Такой оценщик является составной частью гражданского общества, наличие которого является обязательным условием развития не только института оценки, но и России в целом.