

ВЫПУСК 5

Информационный бюллетень ХабРОО



Май 2019

В этом выпуске:

- 1 Внеочередное общее собрание членов оценщиков "Союз СОО"
- 2 Новости Информбанка оценщика
- 2 Записи вебинаров СРО РОО
- 3 Ценовое зонирование недвижимости в Хабаровске. Краткий алгоритм и основные результаты
- 3 Дни рождения. Май - июнь

Внеочередное общее собрание членов оценщиков "Союз СОО"

21 мая 2019 г. состоялось внеочередное общее собрание членов Национального объединения саморегулируемых организаций оценщиков "Союз СОО", являющегося преемником Национального совета по оценочной деятельности (**НСОД**).

Сформирован состав Совета Союза СОО. На сегодняшний день в Союзе СОО состоят 12 СРО ("Кадастр-оценка" исключена из реестра СРО, соответственно, из состава Союза она также исключена). Каждое СРО имеет в составе Совета своего представителя; в Совет входят также 4 независимых члена.

Председателем Совета избран **Каминский Алексей Владимирович**. Сформирован орган Союза СОО по рассмотрению апелляций на решения коллегиальных и дисциплинарных органов организаций - членов СРОО. Утверждено Положение об апелляционном органе, утвержден список кандидатов в состав апелляционного органа (по трем направлениям оценочной деятельности).

Руководителем апелляционного органа избрана **Табаква Светлана Алексеевна**.

Приняты решения по ряду организационных вопросов деятельности Союза.

В ожидании очередных изменений в многострадальный ФЗ-135 «Об оценочной деятельности», одним из важнейших является вопрос: Смогут ли оценщики со второй попытки организовать саморегулирование собственными силами?



*Единство – корень
успеха, раздоры –
успеху помеха.*

Н.А.Назарбаев

Новости Информбанка оценщика

В раздел "**Судебная практика**" добавлен материал "**Использование публичных данных в судебных экспертизах по определению стоимости объектов недвижимости: проблемы, ограничения, возможности**", в котором рассматривается одна из проблем судопроизводства – определение пределов полномочий судебного эксперта при формировании им массива исходных данных, структура и содержание которого обеспечивала бы полное и всестороннее исследование.

Местонахождение в Информбанке:

<http://sroroo.ru/upload/iblock/a4b/lspolzovanie-publicnykh-dannykh-v-sudebnykh-ekspertizakh-po-opredeleniyu-stoimosti.pdf?fbclid=IwAR2u8lWoAghTYHPDnHQsQKU2oMwuubPCIQ6ruNXvijMtVuyS6kT2SWTMFnas>

Авторы: А.Ю. Бутырин, В.М. Круглякова, И.А. Шипилова

Источник информации: "Теория и практика судебной экспертизы", Том 14 №1, 2019, www.tipse.ru/jour/article/view/482



В раздел "**Статьи, методики, учебные пособия**" (папка "**Оценка прав требования**") добавлен материал "**Методика расчета РС прав требования дебиторской задолженности**" (Часть 2).

Местонахождение в Информбанке:

http://sroroo.ru/upload/iblock/86b/Methodika-rascheta-RS-prav-trebovaniya-DZ.-CHast-2_-Bolotskikh-V.V..pdf?fbclid=IwAR3Ph93uONyCaEpGv8TdFPMotX6-D1FOe0m9bHWaNHQzVHv-t65F4LuTdtw

Автор: В.В. Болотских, зам. директора по оценочной деятельности фирмы ООО «КОЛОР», действительный член Российского общества оценщиков, г. Прокопьевск Кемеровской области

Источник информации: "Имущественные отношения в РФ" №2 (29), 2004.



Записи вебинаров СРО РОО

15 мая 2019 г. руководитель Контрольного отдела РОО Шонина Ирина Ивановна провела вебинар, на котором рассказала о типичных ошибках, совершаемых оценщиками при подготовке документов, направляемых на плановые проверки в Контрольный отдел РОО, а также о работе Контрольного отдела и Дисциплинарного комитета РОО с жалобами, поступающими в РОО от банков, ГБУ и Росимущества. Кроме того, она ответила на самые разные вопросы, поступившие во время вебинара.

Если у вас остались вопросы, связанные с работой отдела контроля и ДК РОО, вы можете их направить на адрес shonina@sroroo.ru (но сначала рекомендуется посмотреть вебинар).

Ссылка на запись вебинара:

https://www.youtube.com/channel/UC2IbAqCk9Ighf9RmKB49VNg/videos?view_as=subscriber

Почти всегда больше всех жалуется тот, кто сам дает больше всего поводов для жалоб.

Мадам де СОММЕРИ

Ценовое зонирование недвижимости в Хабаровске

В журнале «Дальневосточный оценщик» № 1 (66) 2019 г. опубликован материал «Проведение работ по оценочному зонированию жилых помещений (квартир) и объектов нежилого (коммерческого и промышленного) назначения, расположенных на территории г. Хабаровска», представленный Управлением государственной кадастровой оценки КГБУ «Хабкрайкадастр», где описан краткий алгоритм действий и основные результаты данного мероприятия.

Оценочное зонирование было проведено бюджетным Учреждением в процессе определения кадастровой стоимости в соответствии с п. 6.1 Методических указаний о ГКО, утв. приказом Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 г. № 226.

Помимо целей государственной кадастровой оценки, практическая область применения результатов может быть следующей:

- 1) Анализ рыночных данных при установлении стартовой цены и шага аукциона на земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности;
- 2) Расчет размера арендной ставки на земельные участки, находящиеся в частной собственности;
- 3) Определение наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ) земельного участка, инвестиционный консалтинг;
- 4) Расчет коэффициента на местоположение при определении рыночной стоимости объектов жилой и нежилой недвижимости г.Хабаровска, в том числе свободных земельных участков, расположенных в различных зонах города.

С полной версией материала о зонировании можно ознакомиться на сайте РСО «Кредо»: <https://kredo-dv.ru/publikatsii>,

а также на сайте ХабРОО: khabroo.ru/f/razdel_v_zonirovaniye_khabarovska.pdf

Дни рождения. Май - июнь

Захаров Евгений Сергеевич	4 мая
Вайсерман Ольга Владимировна	8 мая
Юдин Дмитрий Анатольевич	10 мая
Королева Галина Викторовна	25 мая
Ткачук Елена Александровна	27 мая
Чжан Александр Владимирович	31 мая
Евдокимова Татьяна Владимировна	9 июня
Рыбалкин Алексей Анатольевич	14 июня
Бахвалов Константин Евгеньевич	22 июня
Сюбаев Андрей Никитович	25 июня
Ивонин Дмитрий Александрович	29 июня
Монин Александр Александрович	29 июня

ЦЕНОВОЕ ЗОНИРОВАНИЕ Г.ХАБАРОВСКА



Материал подготовлен Управлением государственной кадастровой оценки КГБУ «Хабкрайкадастр» под руководством Габарова И.С.

Повышение прозрачности ценового зонирования регламентируется длями законодательными нормативными актами: приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 12.05.2017 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» и приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 226 от 09.09.2017 «Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки». До вступления в действие приведенных вышеуказанных методических указаний о государственной кадастровой оценке ценовое зонирование было разработано совместными усилиями профессиональных оценщиков и специалистов Российской Федерации в некоторых субъектах РФ и целью ценового зонирования примененные были спецификацией профессиональных областей рыночной стоимости. Своеобразной информацией действительного ценового зонирования по территории РФ в субъектах.

Таблица 1. Информации о действующих оценочных зонах в городах РФ

Наименование города	Оценочные по оценочному зонированию
Сыктывкар	4 зона
Челябинск	7 зона
Новосибирск	7 зона
Тольятти	8 зона
Пермь	8 зона

В настоящее время оценочное зонирование предусматривает деление территории на оценочные зоны (зоны) (зоны) как местоположения, так и использования, с точки зрения на возмещение объектов недвижимости. Существенным условием проведения оценочного зонирования является достоверная для получения количественных результатов количество районной информации.

Одна из основных проблем анализа районного рынка недвижимости заключается в том, что данные о рыночной стоимости объектов недвижимости в настоящее время достоверны для получения количественных результатов количества районной информации. Однако в настоящее время состояние рынка таково, что цены на объекты недвижимости являются непрозрачными, вынуждая использовать информацию о рыночной стоимости.

Цели проведения работ по оценочному зонированию г.Хабаровска являются: определение оценочных зон жилой и нежилой недвижимости г.Хабаровска как функционально-информационно-информационного источника для формирования ценовой информации и анализа результатов кадастровой оценки. СКС в том числе при проведении работ по оценочному зонированию является одним из основных инструментов для определения рыночной стоимости объектов недвижимости и объектов с недвижимостью. Кроме того, проведение кадастровой оценки и организации рыночной информации в каждой оценочной зоне позволит осуществлять государственными органами установление рыночной цены или рыночной цены при установлении оценочных ставок, купительно-продажной муниципальной недвижимости и др.

