



ОЦЕНЩИКОВ

### Совещание председателей правлений Региональных отделений РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Москва, 25 ноября 2015 г.

## НОВЫЕ ФОРМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ОЦЕНЩИКОВ-ЧЛЕНОВ РОО ПРИ УЧАСТИИ В СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗАХ

#### КРУГЛЯКОВА В.М.

Вице-президент РОО, член президиума ЭС РОО, д.э.н., профессор ВГАСУ



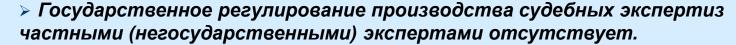
ОЦЕНЩИКОВ

# СУДЕБНЫЙ ЭКСПЕРТ – ПРОФЕССИЯ ИЛИ КОМПЕТЕНЦИЯ ОТРАСЛЕВОГО СПЕЦИАЛИСТА?

Переход к системе налогообложения недвижимости на основе величины ее кадастровой стоимости позволяет определить профессиональные интересы оценщиков по четырем направлениям:

- 1. Оценка кадастровой стоимости недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки.
- 2. <u>Оценка рыночной стоимости</u> недвижимости с целью установления на ее основе кадастровой стоимости при оспаривании кадастровой стоимости объектов.
- 3. <u>Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости</u> объекта недвижимости проводится членами Экспертного совета СРОО.
- 4. <u>Судебная экспертиза,</u> связанная с установлением стоимости объекта недвижимости на основании определения суда.





- > Основным критерием выбора судом кандидатуры судебного эксперта в большинстве случаев является заявленная экспертом стоимость и сроки проведения экспертизы.
- Уровень квалификации оценщиков, дающих согласие на проведение судебной экспертизы и при этом не имеющих специальных знаний в сфере судебных экспертиз, во многих случаях не позволяет подготовить качественное заключение о результатах судебной экспертизы. Это приводит к общему негативному отношению судов к негосударственным экспертам.
- Негосударственные эксперты не имеют методического обеспечения, учитывающего особенности процедур судебной экспертизы, способов сбора доказательств и обоснования выводов о стоимости объекта.
- > Отсутствуют эффективные профессиональные объединения негосударственных судебных экспертов со специализацией в сфере определения стоимости активов, способные оказать реальную методическую и организационную поддержку в вопросах проведения судебных экспертиз.
- > Отсутствует система этических норм, регулирующих участие оценщиков на любом этапе досудебного и судебного спора.







# ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ ИНСТИТУТА СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ С УЧАСТИЕМ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ

Учитывая законодательное разделение таких направлений деятельности как Оценочная деятельность и Судебная экспертиза, необходимо, прежде всего, для членов Российского общества оценщиков, занимающихся судебными экспертизами, создать Профессиональное объединение судебных экспертов, с единой системой стандартов и правил, которое обеспечит:

- организационную, методическую и образовательную поддержку своим членам;
- разработку и внедрение единой системы стандартов и правил, на основе которых будет определяться методология проведения судебных экспертиз, в том числе – этических норм участия в процессе.
- создание системы добровольной сертификации членов объединения с целью повышения их профессионального и общественного статуса;
- отстаивание приоритетного права на производство судебных экспертиз именно профессиональных оценщиков – членов объединения судебных экспертов, как наиболее квалифицированных специалистов, имеющих высокий уровень компетенций в вопросах производства судебных экспертиз;
- участие оценщиков и их представительство в рабочих группах по разработке законодательства в сфере негосударственных судебных экспертиз.



### ПЕРСПЕКТИВЫ СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТИЗ В СФЕРЕ ОСПАРИВАНИИЯ КС

Учитывая текущую ситуацию с разработкой нового законодательства по кадастровой оценке недвижимости и возможные изменения в досудебном порядке рассмотрения споров, можно определить следующие перспективы:

- Объемы судебных экспертиз по определению рыночной стоимости недвижимости в ближайшие годы будут увеличиваться.
- Требования к уровню квалификации оценщиков, привлекаемых к проведению судебных экспертиз, будут возрастать.
- Позиция государства по отстаиванию определенной в результате Государственной кадастровой оценки стоимости недвижимости будет активизироваться.
- В связи с формированием в регионах общедоступных баз данных сделок с объектами недвижимости и развитием системы федеральных стандартов оценки, а также развитием института жалоб на оценщиков и экспертов СРОО, возможности оценщиков по «управлению стоимостью объекта оценки» сократятся, что может привести к сокращению рынка «управляемых оценок».

### **ВЫВОД**

Создание Ассоциации судебных экспертов сегодня является одной из важнейших стратегических задач РОО.
Мы должны обеспечить эффективную профессиональную поддержку своим членам в сфере судебных экспертиз.



Благодарю за внимание!