

# Детали

Партнёрский  
практикум

10+11 февраля 2014г.

344038, Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19.  
«Амакс» конгресс-отель

Четыре причины для посещения практикума:

- + Готовые инструменты для оценки
- + Обучение использованию инструментов
- + Подключение к партнёрской программе
- + Перспективы для участников



Ростовское  
РО ОО

Регистр  
оценщиков

Регистр  
оценщиков:  
дайджест

ЛАБОРАТОРИЯ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
ИНЖИНИРИНГА

Клиринговый  
б.а.н.к\_д.а.н.н.ы.х

ОценкаБабенко  
ocenkababenko.ru



# Детали

Партнёрский  
практикум  
Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,  
[regoc@yandex.ru](mailto:regoc@yandex.ru)  
круглосуточно

10+11 февраля 2014г.

Ростов-на-Дону, пр.М.Нагибина, 19  
«Амакс» конгресс-отель

**- Роман Владимирович, что представляет такой необычный формат мероприятия: «партнерский практикум «Детали» который прошёл 10+11 февраля 2014г. в Ростове-на-Дону?**

- Да, предложенный формат встречи немного отличается от традиционной конференции. Мы разобрали ситуации, связанные с описанием объекта недвижимости, анализом рынка, процессом оценки, формированием результата и формата передачи данных заказчику.

**- Но ведь это банально! Нужно обсуждать вопросы повышения доходов оценщиков, демпинга, сертифицировать оценщиков, ставить препятствия некачественной оценке!**

- Оставим эти лозунги для других мероприятий. Потребности заказчиков давно перешагнули за «крестики-нолики ФСО». Нам нужно зарабатывать с использованием собственного опыта, связей и знаний. В большом количестве случаев оценщик может использовать свои возможности с большей пользой для себя. У нас сформирован пул из более чем ста партнеров по России, уже действующих по осмотрам объектов, подготовке анализа рынка, обработке данных, в своих интересах платно помогая решать поставленные задачи. Причем как ИП, так и ООО. В ходе мероприятия деятельность скорректирована (правила оказания услуг, работы и взаимодействия), для чего и был собран партнерский практикум.

**- Зачем это нужно оценщикам, которые не состоят в вашей «группе партнеров»?**

- Пожалуй, сейчас редкий заказчик не выдвигает свои условия для проведения оценки. Для некоторых направлений у нас уже разработаны типовые варианты решения задач. Они связаны с описанием объектов, их рисков, использования и возможности продажи. Причем, анализ рисков, утрату титула, описание интересов и другие моменты Вы не найдёте в требованиях ФСО.

**- Это похоже на более прогрессивное направление, - сюрвейинг, - как в какой-нибудь Англии.**

- От оценки в современном понимании до сюрвейинга необходимо пройти этап становления. Не скрою, участникам проекта мы готовим условия развития, которое сейчас востребовано заказчиками, но оценщики пока не могут подать эти действия как товар.



**- Как построено мероприятие? Что или кого взять с собой?**

- В ходе мероприятия в жарких дискуссиях разобраны вопросы получения и обработки данных для оценки. Задействованы наши «рабочие места оценщиков», выпущенная литература, электронные наработки, показано (правда, в неполном объёме из-за очень большого количества дополнительной информации) сквозное решение проблем с описанием, чего ранее не удавалось сделать в таком масштабе. Слушатели вовлечены в решение задач. На мероприятии задействовали весь спектр привезённого оборудования: ноутбук, планшет и фотоаппарат. Остальным обеспечили организаторы.

**- Иногородним было интересно в Ростове?**

- Да, после делового мероприятия последовало интересное продолжение – две технологические экскурсии. Одна – с уклоном по виноградарству и винокурению. Причем с возможностью попробовать только что произведенный продукт. Вторая – на самое совершенное производство пива – пивзавод «Балтика-Дон», с осмотром всей технологической цепочки.



Роман Владимирович  
Бабенко  
Главный редактор  
СМИ «Регистр оценщиков»,  
кандидат экономических наук



# Детали

Партнёрский  
практикум  
Вопросы?

Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,  
[regoc@yandex.ru](mailto:regoc@yandex.ru)  
круглосуточно

10+11 февраля 2013г.

344038, Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19.  
«Амакс» конгресс-отель

- Сергей Александрович, какие вопросы, освещенные в ходе конференции «Детали» 10+11 февраля 2014г. в Ростове-на-Дону вы считаете наиболее актуальными и требующими внимания?

- Вся заявленная тематика представляет собой большой интерес и для оценщиков и для работников банков. В современных условиях кризисной ситуации в экономике и для банков и для оценочных компаний очень актуальны вопросы развития и приобретения конкурентных преимуществ. Очень часто внимание к деталям имеет ключевое значение в оценке. Особое значение имеют детали при оценке недвижимого имущества для целей залога.

При оценке недвижимого имущества для целей залога сравнительным подходом всегда необходимо особое внимание к деталям. При обсуждении наиболее важных требований банка к отчетам об оценке недвижимого имущества, предлагаемого в залог, следует обратить внимание на следующие вопросы. Требования к исходной информации об аналогах. Сопоставимые с объектом оценки аналоги.

Основные корректировки цен аналогов. Требования к откорректированным ценам аналогов (разброс не более 10..15%). Особое внимание к переустройствам и перепланировкам помещений. Роль и значение переустройств и перепланировок. Особое



внимание к объектам незавершенного строительства, предлагаемым в залог. Особое значение этих вопросов будет понятно, если раскрыть возможные последствия некачественной оценки объектов незавершенного строительства и принятия в залог объектов недвижимости с не узаконенными переустройствами и перепланировками.

предприятиях; роль и значение правильной идентификации оборудования в отчете об оценке; правильная идентификация оборудования, принимаемого Банками в залог ( по заводскому, а не инвентарному номеру) – важное условие для обеспечения сохранности залога и возможности его изъятия для последующей продажи. Несомненно, следует обсудить новый Закон 166-ФЗ от 02.10.2012г., который должен был вступить в силу с 1 января 2014г., но этот срок перенесён на 1 июля 2014г.

- Что такое «возложение обязанностей ведения реестра заложенного движимого имущества на нотариусов»?

- Этим законом не устанавливается обязанность залогодержателя регистрировать уведомление о залоге движимого имущества. Направление уведомлений нотариусам носит добровольный характер. Создание ЕГРП на недвижимое имущество потребовало многомиллиардных финансовых вложений, у нотариата нет таких денег на создание аналогичной единой базы данных по залогам движимого имущества, как будет решаться эта проблема, покажет время. Указанные в законе положения применяются не ко всем договорам залога, а к договорам о залоге движимого имущества, заключенным до 10 января 2015 года, в части правоотношений, длящихся после 10 января 2015 года.



Шиляев

Сергей Александрович  
Начальник отдела по работе  
с залогами ОАО "Восточный  
экспресс банк"

Основное значение этих вопросов будет понятно, если раскрыть возможные последствия некачественной оценки объектов незавершенного строительства и принятия в залог объектов недвижимости с не узаконенными переустройствами и перепланировками.

Особое значение этих вопросов будет понятно, если раскрыть возможные последствия некачественной оценки объектов незавершенного строительства и принятия в залог объектов недвижимости с не узаконенными переустройствами и перепланировками.

**А какое значение имеют детали при оценке движимого имущества?**

- Большое значение, в первую очередь, для оборудования. При этом хотелось бы обратить внимание на особенности идентификации и оценки оборудования, а также на такие вопросы, как системы учета оборудования на производственных

**- Детали имеют большое значение при осмотре имущества?**

- Особо важное значение имеют детали при осмотре территориально удаленного имущества. В отчете оценщика всегда требуется объективное описание объекта оценки. Наибольшую сложность представляет собой организация процедуры осмотра имущества, когда осмотр производит не сам оценщик, а иное лицо. Обычно при осмотре и фотосъемке объекта сотрудник заполняет опросный лист, получая необходимые сведения из предоставленных документов, по результатам визуального осмотра, от собственника объекта. Опросный лист предназначен для полного и всестороннего сбора необходимой информации об объекте, что потребуется при расчете стоимости объекта и подготовке соответствующего отчета. Опросные листы очень разнообразны и часто каждая оценочная компания и каждый банк имеют свои формы опросных листов.



**- Что нового Вы могли бы сказать о роли оценщика в современных условиях при взаимодействии Банка, Клиента и Оценщика?**

- Кризисная ситуация в экономике, неустойчивость финансовой системы, отзыв лицензий у ряда банков привели, в том числе, и к обострению конкуренции в банковской сфере и в оценке.

Хотелось бы обратить внимание участников на преимущества, которые может предоставить банку добросовестный оценщик, осветить роль оценщика в разоблачении возможных мошеннических действий клиентов, таких как:

- + Умышленное уменьшение реальной стоимости имущества
- + Предоставление «дубоного» залога
- + Умышленное предоставление банку недостоверной информации о залоге для последующего оспаривания договора залога
- + Передача в залог несуществующего имущества
- + Неоднократный залог одного и того же имущества в различных банках
- + Предложение о передаче в залог имущества, не являющегося собственностью клиента - залогодателя
- + Значительное завышение стоимости имущества, предлагаемого в залог, путем предоставления сфальсифицированных документов

**- Уровень экономической грамотности всего населения страны постоянно повышается. Особый интерес вызывает политика Центробанка. Чем обусловлено ужесточение требований Центробанка к оценке стоимости залогового недвижимого имущества и недвижимого имущества, находящегося в собственности банков?**

- В первую очередь, масштаб проблемы. По состоянию на 1 октября стоимость недвижимого имущества в залоге у банков составляла 24,6 трлн. руб., на 1 января 2013 года стоимость недвижимого имущества (а именно оно составляет основную часть непрофильных активов банков) в залоге у банков составляла 22,2 трлн. руб.

Естественно, что основу банковской системы составляют крупнейшие игроки банковского рынка, лидирующие по объему залогов по кредитам (по данным отчетностей банков):

- + Сбербанк (7,7 трлн руб.), Россельхозбанк (1,4 трлн руб.),
- + Газпромбанк (834 млрд руб.), ВТБ (738 млрд руб.),
- + Альфа-банк (689 млрд руб.).

- Ужесточение требований Центробанка к банкам при проверках адекватности оценки недвижимого имущества обусловлено тревогой Регулятора в связи с искажением реальной стоимости непрофильных активов банков.

Центральный банк РФ обнародовал первые результаты проверок, обнаружены случаи многократного завышения стоимости залогов (в 5..7 раз). В таких условиях ЦБ готов самостоятельно определять недобросовестных оценщиков, а банкам, пользующимся их услугами,— уделять повышенное внимание.

Естественно, что работа банков в условиях экономического кризиса имеет свои особенности и это также нельзя не учитывать всем, кто хотел бы сотрудничать с банками.



# Детали

Партнёрский  
практикум  
Вопросы?  
Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,  
[regoc@yandex.ru](mailto:regoc@yandex.ru)  
круглосуточно

10+11 февраля 2014г.  
Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19  
«Амакс» конгресс-отель

- **Вадим Юрьевич, что Вы можете выделить из материалов, освещённых в ходе партнёрского практикума «Детали» 10+11 февраля 2014г. в Ростове-на-Дону?**

- Регулярные издания КО-ИНВЕСТ «Справочник оценщика» и бюллетень «Индексы цен в строительстве» давно зарекомендовали себя как надёжный и понятный инструмент расчета полной восстановительной стоимости недвижимого имущества.

К сожалению, бумажные носители уже не отвечают современным требованиям, по обеспечению необходимой скорости работы, не обеспечивают должной защиты от тиражирования и безопасности при выполнении расчета (например, использование поправок).

Но, как известно, мир не стоит на месте, и развитие информационных технологий существенно облегчает нашу повседневную жизнь и работу.

Одним из основных приоритетов в оценочной деятельности на сегодняшний день является скорость и качество выполняемых работ, обеспечить которые под силу только современным технологичным проектам.

- **Вы создали портал U-DATA.NET. Комфорт и качество использования информации сохранилось в новом формате?**

- Мы приложили все усилия для сохранения лучших качеств изданий КО-ИНВЕСТ и максимально улучшить их по следующим параметрам:

+ Автоматизированный интеллектуальный поиск «Укрупненных показателей



Вадим Юрьевич  
Юрченко  
Генеральный директор  
ООО "Юнисол"  
главный разработчик портала  
[u-data.net](http://u-data.net)



стоимости строительства зданий и сооружений»; Расчет стоимости объектов недвижимости по регионам на указанную дату, путем присоединения базы «Индексы цен в строительстве»; Внесение корректировок в объект представитель (более 1000 различных поправок представленных в удобной форме);

+ Идентификация и защита произведенных расчетов с использованием QR-кода, простая возможность для всех заинтересованных лиц проверить факт выполнения расчета и ознакомиться с его результатами.

+ Удобство использования персонального рабочего пространства

+ Мобильность и экономичность, пользователю больше не нужно использовать мощный компьютер и устанавливать на него дополнительное программное обеспечение. Данные доступны с любого устройства (ноутбук, планшет, телефон)

У нас большие планы по развитию сервисов, напрямую связанных с оценочной деятельностью:

+ Автоматизированная индексация массивов данных стоимости объектов капитального строительства;

+ Автоматическое присвоение кодов КЛАДР;

+ Массовое ГЕО-кодирование адресов (кадастровых номеров) и предоставление данных о ценах предложений по объектам недвижимости.

Часть материала «Детали» можно посмотреть здесь... <http://youtu.be/wF03m3n5d2M>

Программа мероприятия «**Детали 2014**»  
10+11 февраля 2014 г. Ростов-на-Дону, пр.Нагибина, 19, АМАКС конгресс-отель

**10 февраля 2014г.**

09:40

Регистрация в холле второго этажа (гардероб – на первом этаже).

10:20

2 этаж. Зал «Форум». Начало. Знакомство участников мероприятия. Высказывание проблем и вопросов, которые волнуют залоговиков и оценщиков. Корректировка программы в соответствии с поставленными вопросами. Схема поддержки и взаимодействия «Регистра оценщиков». Курс «иДен101»

13:00

Второй этаж. Обед в ресторане «АМАКС».

13:40

Диваны холла. Обсуждение. Деловые контакты.

14:00

Использование иДен банками: область взаимодействия с оценщиками в регионах. Мягкорегулируемые организации. MLV. Mortgage lending value для внутрибанковского риск-менеджмента при выполнении условий Базеля. Облачный атлас. Подключение оценщиков и залоговиков к проекту иДен по клауд-технологии. Палангир. Использование технологических новинок в оценке. Практическое использование клауд-технологии в оценочной и залоговой деятельности. Система менеджмента качества.

17:50

Лебердон. Экскурсия в донской музей. Посещение не рекомендуется водителям, беременным и кормящим. Автобус перед входом в АМАКС.

20:50

Окончание экскурсии. Возвращение автобуса в АМАКС.

**11 февраля 2014г.**

09:40

Использование «Рабочего места оценщика» для обработки и передачи информации, формирования отчета.

10:05

Изменение модели взаимодействия с информацией «Ко-инвест»: от «бумажных гроссбухов» к «выборке по запросу».

12:00

Детали в идентификации и оценке объектов залога.

12:50

Холл перед залом. Фотосессия с факелом олимпийского огня (факел №103 с участка эстафеты в Ростове-на-Дону).

13:05

Аэрофотовидеосъемка и 3D-панораминг. Использование вертолетов в идентификации объектов. Вертолет в зале.

13:25

Второй этаж. Обед в ресторане «АМАКС».

13:10

Диваны холла. Обсуждение. Деловые контакты.

14:10

Автобус перед входом в АМАКС. Технологическая экскурсия на промышленное предприятие - реализованная «Система менеджмента качества». Посещение возможно с осторожностью водителям, беременным и кормящим.

16:00

Окончание экскурсии.

16:30

Остановка автобуса на Главном Ж/Д вокзале. Остановка автобуса на Главном автовокзале.

17:10

Остановка автобуса в АМАКС.

18:00

Остановка автобуса в аэропорту.



# Детали

Партнёрский  
практикум  
Вопросы?  
Тел. (863) 2002836 с 8:30 до 17,  
[regoc@yandex.ru](mailto:regoc@yandex.ru)  
круглосуточно

10+11 февраля 2014г.  
Ростов-на-Дону, пр. М. Нагибина, 19  
«Амакс» конгресс-отель

## Культурная программа

10 февраля после деловой части – неформальное общение.



11 февраля - фотосессия с факелом олимпиады Сочи 2014.  
(Факел №103, с участка эстафеты в Ростове-на-Дону).



Фотосессия с олимпийским факелом... <http://fotki.yandex.ru/users/regoc/album/210029/slideshow/>

[Прокомментировать и посмотреть комментарии можно на facebook.](#)

Участники мероприятия (см. следующий лист) имеют больше фотографий, но в приватной зоне.

## Список участников «Детали 2014»

Айвазян Николай Шимавонович  
Алкин Константин Владимирович  
Амирхаджиев Иса Нурдинович  
Бабенко Роман Владимирович  
Бозиев Залим Юрьевич  
Васяев Игорь Владимирович  
Ворона Евгений Александрович  
Горб Михаил Емельянович  
Гречишкина Наталья Викторовна  
Гуляева Людмила Анатольевна  
Гучинов Ахмед Валерьевич  
Дихорь Аркадий Васильевич  
Доценко Андрей Владимирович  
Ерохина Ольга Ивановна  
Жигульский Игорь Васильевич  
Жулькина Ольга Ивановна  
Зенков Денис Сергеевич  
Исаев Мурат Вахаевич  
Канциберова Ольга Викторовна  
Карабельников Петр Иванович  
Колько Сергей Иванович  
Коняхин Александр Владимирович  
Огородник Вероника В.  
Куликов Олег Геннадиевич

Лопухов Владислав Васильевич  
Мамаев Сергей Петрович  
Немой Сергей Борисович  
Никонов Андрей Васильевич  
Остроухов Евгений Владимирович  
Поткин Андрей Владимирович  
Резникова Юлия Ивановна  
Рыбаченко Наталья Владимировна  
Сарычев Эдуард Вячеславович  
Саункин Антон Андреевич  
Сегаль Лев Анатольевич  
Смирнов Евгений Владимирович  
Стародубцева Светлана Витальевна  
Тер-Акопов Дмитрий Олегович  
Цмоковенко Елена Алексеевна  
Чальый Артем Станиславович  
Чанкаев Ислам Ноурдыевич  
Чупов Андрей Викторович  
Шабалин Сергей Валентинович  
Шабалина Светлана Александровна  
Шиляев Сергей Александрович  
Юров Павел Михайлович  
Юрченко Вадим Юрьевич



Посмотреть остальные фото... <http://fotki.yandex.ru/users/regoc/album/210027/slideshow/>



ЛАБОРАТОРИЯ  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
ИНЖИНИРИНГА

8

Регистр  
оценщиков

APPRAISER  
RU

