

## Протокол

заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке на тему:  
«Рыночные данные, используемые при определении рыночной стоимости объектов.  
Источники рыночной информации и особенности работы с ними. Анализ рынка  
коммерческой недвижимости»

27 октября 2020г., вторник

Начало заседания - 15:00, окончание - 16:30

Формат проведения: Он-лайн конференция : Zoom.

Подключиться к конференции можно было по ссылке:

<https://us02web.zoom.us/j/3539554425>

1. Председатель СПб НМСО – Козин Петр Александрович
2. Заместитель председателя СПб НМСО – Кузнецов Дмитрий Дмитриевич

Члены СПб НМСО:

3. Береснев Сергей Савельевич
4. Бойко Андрей Юрьевич
5. Вовк Антон Сергеевич
6. Дмитриев Сергей Юрьевич
7. Консетова Вера Витальевна
8. Ласкин Михаил Борисович
9. Локтионов Александр Никитович
10. Марковец Екатерина Николаевна
11. Михайлов Александр Игоревич
12. Мягков Владислав Николаевич
13. Онищенко Наталья Ивановна
14. Цымбалов Василий Васильевич
15. Шукин Алексей Евгеньевич

**Приглашенные:**

Кривошея Владимир Андреевич – председатель ЭС Ассоциации оценщиков “СПО”

Луняк Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков “СПО”

Нейман Евгений Иосифович - председатель комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Лебединский Владимир Игоревич - заместитель председателя комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Слущкий Александр Анатольевич - заместитель председателя комитета Союза СОО по научно – методическим вопросам оценочной деятельности

Максимов Сергей Николаевич – заведующий кафедрой землеустройства и кадастров СПб ГУ

Грибовский Сергей Викторович – директор СПб ГБУ "Городское управление кадастровой оценки"

Лейфер Лев Абрамович – Генеральный директор ООО «Информ-оценка»

Иванен Дмитрий Геннадьевич – заместитель генерального директора СПб ГУП «ГУИОН»

Нажиганова Дарья Анатольевна – генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»

Пирушин Вадим Александрович – генеральный директор ООО «НЭКСО»

Жуковский Владимир Витальевич – главный специалист отдела по контролю Ассоциации оценщиков “СПО”

Баринов Николай Петрович - директор по научно-методической работе ГК «Аверс»  
Рудич Владимир Петрович – генеральный директор «Проектно-экспертное бюро+»  
Другие участники заседания.

**В заседании принимали участие** члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Бойко Андрей Юрьевич; Ласкин Михаил Борисович; Локтионов Александр Никитович; Мягков Владислав Николаевич; Онищенко Наталья Ивановна; Цымбалов Василий Васильевич; Кривошея Владимир Андреевич; Луняк Алексей Николаевич; Нейман Евгений Иосифович; Лейфер Лев Абрамович; Слуцкий Александр Анатольевич; Иванен Дмитрий Геннадьевич; Зельдин Михаил Александрович; Баринов Николай Петрович; Нажиганова Дарья Анатольевна; Жуковский Владимир Витальевич; Дюранов Алексей Николаевич; Лучков Игорь Леонидович + другие участники Онлайн-трансляции.

**ПОВЕСТКА ДНЯ С  
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:**

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Доклад
1	Рыночные данные, используемые при определении рыночной стоимости объектов. Источники рыночной информации и особенности работы с ними	15.00 – 16.10	В.В. Жуковский
2	Анализ рынка коммерческой недвижимости. Обзор. Тенденции	16.10 – 17.00	
2	Вопросы и выступления	17.00-17.20	Члены Совета и присутствующие

**По вопросам повестки дня заседания совета решили:**

1. Информацию из выступлений В.В. Жуковского, Д.Г. Иванена, В.Н. Мягкова, А.А. Слуцкого, М.А. Зельдина, Е.И. Неймана, Л.А. Лейфера, Д.Д. Кузнецова, А.Н. Дюранова принять к сведению.
2. Рыночную информацию, используемую в оценке, рекомендуется разделять на рыночные данные (в частности, извлекаемые цены, арендные ставки), которые формируются непосредственно участниками рынка (в том числе, продавцами и покупателями), а также на мнения экспертов (информацию из справочников с использованием экспертных опросов) о состоянии рынка и показателях, характеризующих это состояние. К мнениям экспертов (данным из соответствующих справочников) необходимо применять требования п. 13 ФСО №3.
3. Для целей проведения оценки стоимости объектов рекомендуется разработать желаемые показатели «идеального» источника информации об объектах. Рекомендуется также создать примерный листинг открытых, пользующихся наибольшим доверием источников информации в оценке объектов. Любой открытый источник, содержащий рыночные данные и доступный оценщику, может быть использован в оценке.
4. Представленные в докладе В.В. Жуковского классификация объектов по группам и классификация источников рыночной информации требуют проведения дополнительных исследований и доработки в части полноты, независимости, нормирования показателей, более четкого определения оснований классификации. В.В. Жуковский предложил

провести экспертный опрос среди участников заседания - заполнить анкеты, которые приложены к презентационным материалам и направить их в НМСО в течение 2 недель с даты проведения заседания СПб НМСО.

5. Рекомендуется продолжать ведение баз данных СПб ГУП «ГУИОН» по анализу рынка коммерческой недвижимости, информация по которым была представлена в докладе Д.Г. Иванена, в более тесной кооперации с СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

6. Рекомендуется опираться на регулярно выполняемый анализ рынка коммерческой недвижимости СПб ГУП «ГУИОН» в практических расчетах стоимости объектов. Динамику арендных ставок целесообразно более четко дифференцировать по арендаторам и структуре составляющих затрат.

6. Запись заседания СПб НМСО от 27 октября 2020г выложить в открытый доступ.

Председатель СПб НМСО



П.А. Козин