

## Функции оценщика со стороны жильцов в проектах городского обновления



Для сопровождения собственников квартир в проектах городского обновления необходимы специалисты, которые будут поддерживать собственников и сопровождать их на протяжении всего непростого процесса.

Для этой цели был определен ряд консультантов, которые заботятся об интересах собственников квартир и помогают им во всем, что потребуется, - профессионально, эффективно и прозрачно. Среди таких консультантов следует отметить поверенного владельцев (адвоката жильцов), оценщика недвижимого имущества, инспектора жильцов, а в определенных случаях также сопровождающего проект архитектора.

Оценщик недвижимости – это человек, обладающий опытом в экономических, плановых и коммерческих аспектах, которому поручено сопровождать собственников квартир в данных вопросах, как будет описано ниже:

### Каковы основные функции оценщика жильцов в проекте выселения и застройки?

В проектах городского обновления оценщик жильцов должен заботиться об интересах жильцов и в первую очередь обеспечить, чтобы предлагаемое им вознаграждение в форме новых квартир было достойным и справедливым, и чтобы обещания

застройщиков были реальными, и чтобы они могли быть выполнены на практике, и поэтому очень важно назначить оценщика жильцов на ранней стадии переговоров, которые будут проводиться между жильцами (в большинстве случаев через их поверенного) и застройщиком проекта.

Функции оценщика жильцов можно разделить на три основных направления:

## 1. Проверка экономической целесообразности проекта

В первую очередь оценщик проверит экономическую целесообразность проекта и его соответствие принятой в городе политике, чтобы убедиться в том, что тип предлагаемого проекта может быть реализован в рамках прав, которые могут быть получены в соответствии с политикой местного совета. Естественно, проект, который окажется недостаточно выгодным с точки зрения прибыльности для застройщика, рискует не быть реализован наилучшим образом.

Кроме того, оценщик жильцов должен убедиться в том, что обещанное жильцам вознаграждение, начиная с этапа первичных переговоров с застройщиком, является достойным вознаграждением с точки зрения ожидаемой прибыльности проекта и с точки зрения того вознаграждения, которое предлагает местный совет.

В завершение, интересы жильцов в целом совпадают с интересами застройщика (и местного совета), и они заключаются в том, чтобы проект оказался успешным. Для того, чтобы проект был успешным к полному удовлетворению всех сторон, он должен быть достаточно прибыльным, и именно это должен будет определить оценщик жильцов.

## 2. Оценка старых квартир и составление таблицы баллов, по которой будет происходить выбор новых квартир

Цель таблицы баллов – урегулировать достойное вознаграждение между жильцами и застройщиком, и что не менее важно – среди жильцов между собой.

Составление таблицы баллов – самая важная задача оценщика собственников. Оценщик составит четкие таблицы. В первую очередь таблицу баллов, которые будут присуждены старым квартирам после того, как он посетит каждую квартиру и определит ее стоимость и относительную часть во всех домах, подлежащих сносу и строительству, по ряду критериев, таких как: площадь квартиры, этаж, физическое состояние, количество фасадов и направлений воздуха, и т.д.

На следующем этапе оценщик тем же способом составит таблицу баллов новых квартир, которые будут построены, на основе планов, которые будут получены от застройщика проекта. Это профессиональный и объективный процесс, который будет абсолютно прозрачен по отношению ко всем собственникам квартир и застройщику. Обе таблицы позволят среди прочего определить порядок выбора новых квартир собственниками старых квартир по завершении проекта, определить денежные или иные компенсации, которые будут полагаться жильцу от застройщика.

## 3. Арендная плата и гарантии

В этом вопросе оценщик жильцов помогает собственникам квартир определить достойную арендную плату, которая будет им выплачиваться в период выселения за временное жилье, а также размер гарантий, которые должны получить собственники квартир за каждую квартиру от застройщика проекта с момента выселения из старых квартир и до момента получения новых квартир. Арендная плата предназначена для того, чтобы собственники старых квартир могли снять для себя временную квартиру в том районе, в котором расположен комплекс, или в другом подобном ему районе. В завершение оценщик жильцов определит размер гарантий, которые собственники квартир получат от финансирующей организации, которая будет сопровождать проект.

## Выбор оценщика жильцов

Как правило, оценщика выберет представительство жильцов после того, как будет проведен целевой тендер, который будет сопровождать адвокат жильцов. Несмотря на то, что гонорар оценщика будет оплачивать строительная компания, его

задача – заботиться об интересах жильцов. Важно понимать, что без консультации и профессионального сопровождения оценщика собственникам будет сложно понять метод оценки квартир и на основании чего присваиваются баллы квартирам. Это очень существенный момент, поскольку чрезвычайно важно, чтобы жильцы своевременно получали необходимые сведения. Поэтому мы рекомендуем выбрать оценщика, который сможет обеспечить собственникам квартир подробную информацию.

## Как правильно выбрать оценщика владельцев квартир?

До того, как будет заключен договор с оценщиком со стороны собственников квартир, рекомендуется получить доказательства и информацию о его профессиональном опыте в области городского обновления.

- Рекомендуется убедиться в том, что у оценщика есть достаточный опыт (в проектах, которые находятся на стадии строительства или в тех, которые уже завершены).
- Рекомендуется связаться с собственниками квартир в предыдущих проектах и узнать их мнение о том, как он работал и как представлял их интересы перед застройщиком.

- Рекомендуется, чтобы представительство собственников встретилось с несколькими оценщиками для того, чтобы познакомиться с ними поближе и выбрать среди них оценщика для проекта.
- Рекомендуется провести тендер для нескольких кандидатур и сравнить оценочные бюро по параметрам релевантным для собственников квартир.
- Рекомендуется проверить, нет ли конфликта интересов: оценщик, которого нанимают собственники квартир, не работает на застройщика или на строительного подрядчика в том же проекте, и он представляет их интересы лояльно по отношению к собственникам.
- Собственники квартир нанимают оценщика для того, чтобы обеспечить максимальные права на их новые квартиры.
- Важно подчеркнуть, что оценщик со стороны собственников квартир предоставляет услуги только собственникам и не работает на застройщика или на подрядчика.
- Гонорар оценщика как правило оплачивает застройщик либо строительный подрядчик, и ни в коем случае не собственники квартир.

В заключение: следует, очень важно и рекомендуется привлечь оценщика со стороны собственников уже на раннем этапе переговоров с различными застройщиками. Оценщик проверит баланс и экономическую целесообразность между всеми релевантными сторонами в процессе, снимет необоснованные опасения и обеспечит справедливое распределение вознаграждения между жильцами и застройщиком, а также между самими жильцами, будет контролировать и проверять работу застройщика и внесет значительный вклад в успех проекта.

