

СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

РОСТ КАЧЕСТВА ПРАКТИКИ – ПРОГРЕССИВНАЯ ТРАЕКТОРИЯ

Круглый стол «25 лет оценочной деятельности в Российской Федерации: траектория роста»
28 ноября 2018

ЗАЧЕМ НУЖНЫ СТАНДАРТЫ ? НУЖНО ЛИ КОРРЕКТИРОВАТЬ ФСО ?

Цель стандартов профессиональной практики – обеспечить единообразие процедур, ясность и сопоставимость результатов оценки при высокой планке качества

Фактор долгосрочной удовлетворенности потребителей – качество оценки.

Главная цель развития стандартов оценки в России сегодня – повысить уровень оценочных услуг, дать ясное представление о качественной практике.

Но не достаточно принять новый документ, **надо сделать его работающим.**

«Целью развития системы стандартов в области оценочной деятельности является **повышение степени удовлетворенности потребителей качеством оценочных услуг за счет повышения достоверности и сопоставимости** результатов оценочной деятельности, а также **прозрачности и последовательности** оценочных процедур.»

(Распоряжение Минэкономразвития от 16 июня 2014 г. N 132Р-УА «Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки»)

Две стороны действующих Федеральных стандартов оценки.

Формализм не способствуют взрослению оценочной практики и созданию конкурентного на мировом рынке продукта.

Внешне положительная сторона

- **Краткость и доступность** для любого читателя.
- **Четкость** и законченность свода правил и требований к отчету об оценке.
- Признают только **отчет в полной форме**, с полным раскрытием процесса оценки.
- **Простота в формальном контроле** за работой оценщика заказчиком и иным контролером.
- **Простота в исполнении**, в соблюдении формального соответствия для оценщика.

Отрицательные последствия

- **Снижение ответственности** участников процесса (не только оценщика, но и заказчика) за исходные данные и результаты оценки.
- В отсутствии развернутых пояснений **допускает разные трактовки**, что не создает условий для единообразия процедур.
- В такой системе координат **возможно предвзятое суждение** относительно качества работы оценщика, как необъективно заниженное, так и завышенное.
- **Не мотивирует оценщика** на проведение исследования, но на соблюдение внешней формы и атрибутов отчета об оценке, где только и проявляется единообразие.

Содержание и глубина стандартов оценки тесно связаны с историей рыночной экономики и проникновением в сознание пользователей ключевых рыночных категорий и принципов, а также с развитостью юридической системы и правоприменительной практики. Ориентир на Международные стандарты – прямой и наиболее короткий путь движения к лучшим мировым образцам.

- **Федеральные стандарты оценки** – первая редакция в 2001 г., текущая – 2011 и 2015 гг.
- **Международные стандарты оценки (МСО)** – первая редакция в 1985 г., текущая – 2017 г.

Международный совет по стандартам оценки (International valuation Standard Council) – независимая некоммерческая- организация. Создан в 1981 г. (как Международный комитета по стандартам оценки активов, TIAVSC). В составе членов – представители более 70 стран мира. IVS 2017 приняты в январе 2017 г. и вступили в действие в июле 2017 г.

- **Американские стандарты оценки (USPAP)** – первая редакция в 1989 г., текущая – 2018 г.
- **Европейские стандарты оценки (EVS)** Европейской ассоциации оценщиков (TEGoVA) – первая редакция 1980 г., текущая – 2016 г.
- **Стандарты оценки Британского королевского общества сюрвейеров (RICS)** – первая редакция в 1976 г., текущая – 2017 г.

ФСО – близки по смыслу и по духу к МСО. Залог качества оценки – это качество информации на всех этапах и разумные подходы к выводу стоимости.

Основные прикладные вопросы к ФСО

- **Отношение к качеству информации и ответственность оценщика** – необходимы акценты на объективность и надежность информации по содержанию, не только по форме. Оценщик – фильтр и контролер информации.
- **Выбор подходов к оценке** – это мыслительный процесс, а не декларация. Применение более одного подхода и понимание причин отличий – это нормальные составляющие оценки.
- **Место рыночной информации** – без рыночной информации нет рыночной стоимости.
- **Значение допущений и ограничений процесса оценки** – обеспечение ясности пределов применения результатов оценки, работают на соблюдение интересов как пользователей оценки, так и оценщиков.

Отдельный вопрос – неполнота ФСО. Словарь не учитывает многих понятий и видов объектов оценки.

Возвращение стандартам утраченного содержания – первая и жизненно важная для профессии задача сегодня. За ней следует настройка на актуальные запросы экономики.

Инструменты

- Глубокий **анализ МСО** и их применимости в России сегодня
- Разъяснительная, пропагандистская работа, **открытые обсуждения**. Диалог между профессионалами, заказчиками, регулятором
- Распространение **примеров лучшей практики**, действительно соответствующей стандартам

Участники

- **Минэкономразвития** – принятие инициатив профессионального сообщества, поиск компромисса между принципами нормотворчества и выработкой действенных стандартов качества
- **СРО** – главные участники процесса распространения и поддержки Стандартов и лучшей оценочной практики
- **Заказчики оценки** – принятие и поддержка вдумчивой и объективной оценки
- **Лидеры практики, ведущие оценщики** – воплощение в жизнь высоких стандартов профессиональной практики

Выводы

И СНОВА О ГЛАВНОМ – ДОСТИЖЕНИИ ЦЕЛИ СТАНДАРТОВ

Стандарты – не самоцель.

Цель – то, к чему должно вести их применение.

Рост качества оценочной практики, установление действительного единообразия, прозрачности процедур, способствующих получению объективных результатов оценки и удовлетворению долгосрочных потребностей пользователей оценки – цель работы над стандартами оценки в России сегодня.

БЛАГОДАРЮ ЗА ВНИМАНИЕ