НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

О стратегии развития оценочной деятельности и предложениях по преодолению кризисной ситуации

Козин Петр Александрович

,

Председатель Совета Национальной Ассоциации Саморегулируемых организаций Оценщиков (НАСО)

Москва,
25 ноября 2016 г.

Кратко о развитии и регулировании ОД

- **ФЗ-135 от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности».**
- **Государственное лицензирование – 2004 – 2008.**
- **Саморегулирование в ОД – с 2008г.:**
  - Саморегулируемые организации (16) – с 2008г.
  - Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД) – 2008 – 2015 (активная работа 2009-2011г.г.);
  - Ассоциация саморегулируемых организаций оценщиков (АСОО - 7) и Национальная ассоциация саморегулируемых организаций оценщиков (НАСО - 6) – с 2014г.;
  - Экспертно-консультативный совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (2012 – 2015);
  - Совет по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (с 2015г. - по н. вр.).
- **Саморегулирование + Оценка квалификации + Государственные кадастровые оценщики + Оценщики при ЦБ, других крупных потребителях – с 2016г.**

Основные недостатки определения РС:

135-ФЗ «Об оценочной деятельности», ст.3:

«…под **рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена,** по которой данный **объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства …**»

Основные недостатки определения РС:

- Определение РС **не является операционным**;
- Модель в определении РС заложена **не для реального, а для идеального рынка.**

Краткий анализ ситуации:

- Фактическое прекращение деятельности НСОД - удар по саморегулированию в ОД!
- Модель, заложенная в определении РС не соответствует реальной действительности!
- ФСО приняты, «Дорожная карта» выполнена, положительного развития в ОД не достигнуто!
- Отрицательное отношение к ОД привело к тому, что к н.вр. приняты в 135-ФЗ:
  - не причинные, а следственные радикальные изменения в ОД (обязательная оценка квалификации; государственные кадастровые оценщики; альтернативные институты определения стоимости - в банках, судах, ГБУ, крупными потребителями);
  - многие изменения в 135-ФЗ перечеркнули достижения последних лет, особенно в плане улучшения качества оценки и её контроля со стороны СРО .

Форсайт-сессия «Трансформация оценочной деятельности» 22-23 сентября 2016г.

Основные тренды, трансформирующие ОД:

- Огосударствление ОД
- **Снижение потребности в оценочных услугах**
- Снижение рентабельности оценочных услуг
- Рост риска профессии из-за снижения потребности в оценке и увеличения количества случаев преследования оценщиков
- Негативное отношение к ОД
- **Расширение спектра потребностей и задач заказчиков!**
- Изменение роли и статуса оценщика
- Рост влияния информационных технологий на ОД. Увеличение количества прикладного ПО и информационных систем
- Рост роли судебной экспертизы
- Рост влияния квалификации/специализации

Потребности заказчиков растут, а потребление услуг падает. Вывод: оценщики предлагают что-то не то, что требуется!

Форсайт-сессия «Трансформация оценочной деятельности» 22-23 сентября 2016г.

Как мы должны измениться?

- **Должны объединиться**
- **Разработать стратегию развития ОД**
- Овладеть новыми IT-технологиями
- Включиться в социальные технологии взаимодействия
- Освоить смежные и новые ниши
- Превратить оценку в консалтинг
- Разделиться на массовых и уникальных
- Создать базы рейтингов оценщиков
- Развивать узкую специализацию в оценке
- Научиться слушать и слышать друг друга. Договариваться.
- Искать, развивать новые рынки и объекты ОД.
- Создавать базы данных объектов-аналогов.

Что можем сделать?

1) **23 июня 2016г. на рабочем совещании представителей АСОО, НАСО и 13 СРО - решение о создании НО СРОО;**

- **Создание НО СРОО должно** сопровождаться учетом опыта и неповторения ошибок прежнего НСОД
- Нужна структура **для снижения рисков** в ОД (есть СРО, АСОО, НАСО, Совет по ОД, но они не справляются)
- Нужна структура **для легитимной работы с уполномоченным органом - государственным регулятором**
- Нужен **перехват инициативы по генерации новых идей и проектов, интересных обществу, разработка стратегии развития ОД**
- Нужна структура, способная к адаптации, развитию, адекватному реагированию на современные вызовы, **написанию НОВЫХ МОДЕЛЕЙ и МЕТОДИК в ОД**

Позитив для объединения нужен **не** только **корпоративный**, а **общественный - в виде реального эффективного участия в развитии моделей РС, моделей ценообразования в РФ**

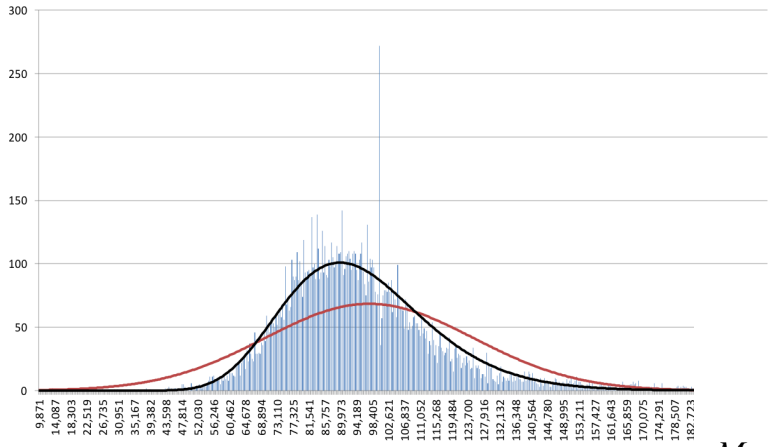
Что можем сделать?

2) Законодательно ввести в практику оценки операционное определение рыночной стоимости (РС) для реального рынка:

- **Справедливая РС на реальном рынке - главный запрос со стороны общества**. Нужно дать **операционное определение РС не для идеального, а для реального рынка**!
- **Ослабить привязку РС к спекулятивным сделкам** и **решению обратной задачи оценки.** Покупатель - потребитель, а не спекулянт.
- **Разработать новые алгоритмы расчета РС**, используя интернет-ресурсы по торгам, закупкам, судебным решениям.
- **Исследовать реальный закон распределения РС** для различных сегментов рынка.
- **Проводить анализ полезности (качества)** и сравнение с **ценой**. Использовать наработки последних 20 лет.
- Ввести **обязательное определение диапазона РС** при оценке и экспертизе.

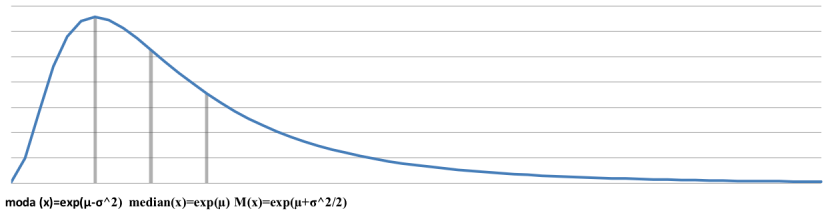
Исследование законов распределения РС (СПбГУ, Ласкин М.Б., кф-мн)

Подберем более подходящую кривую



ЛОГАРИФМИЧЕСКИ НОРМАЛЬНОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ

$$Mode(x) = e^{\mu-\sigma^2} \quad Median(x) = e^{\mu} \quad M(x) = e^{\mu+\frac{\sigma^2}{2}}$$



при σ=0,26 РС меньше среднего арифметического на 3/2σ^2~10%
при σ=0,3 РС меньше среднего арифметического на 3/2σ^2~13,5%

Подробно см. [1],[2],[3]. Кроме того указание на такой подход есть в [6], стр.140.

Что можем сделать?

3) Реализовать требования 135-ФЗ в части ОЦЕНЩИК - ФИЗИЧЕСКОЕ ЛИЦО:

- МР по осуществлению **частной практики оценщиков (ЧПО).**
- Преимущества ЧПО при проведении **конкурсов и аккредитаций.**
- Борьба с **нарушением авторских прав** и плагиатом в оценке.
- Осуждение **бездоказательной критики и запрета методов оценки** в рецензиях, комиссиях, судах и т.д.
- Отмена "**оценочного рабства**», свободный переход оценщиков из одной СРО в другую. Возможность замены КФ повышенной страховкой.
- **Прямое голосование оценщиков** на уровне СРОО и НО (референдум оценщиков).
- Разработка ФСО "**Оценка качества отчета и ЭЗ**».
- Разработка **операционных МР** по применению "специальных" ФСО с отражением альтернативных точек зрения

Предложения

4) По выделению оценки государственной собственности в отдельный вид ОД:

- **Жесткое регулирование оценки государственного имущества**. Аттестация оценщиков (как это было в СПб)
- Воздействие на этот процесс через разработку и внедрение новых стандартов и правил
- Обязательный квалификационный экзамен на право оценки государственной собственности должен принимать уполномоченный орган
- Оценщиков государственной собственности – в отдельный реестр

Что можем делать сейчас?

5) Разрабатывать стандарты и правила ОД, МР в СРОО и НО СРОО по единому плану:

- для создания операционного определения РС и моделей её определения для реального рынка;
- для инвентаризации, анализа и переработки существующих стандартов и правил ОД;
- для инвентаризации, анализа и переработки существующих учебников, учебных пособий в ОД;
- для разработки новых стандартов и правил, МР (торгов; оспаривания КС; оценки квалификации; по экспертизе отчетов; других).

Что уже сделано или делается?

5) По разработке стандартов и правил ОД, МР

- РОО разработаны МР для оценки Морских портов и РЖД.
- Работает комиссия «Козодаева» по МР для оспаривания КС
- Метод оценки на основе соотношения Цена-Качество включен в МР АБСЗ.
- Завершается совместно с учеными СПбГУ разработка стандарта СПО по оценке для торгов по заданию РАД.
- СПО поддерживает усилия по обоснованию справедливой РС по разным объектам в судах, вплоть до Верховного.
- СПО поддерживает исследования ученых из СПбГУ, которые проводят анализ и мониторинг рынка недвижимости СПб (по многим сегментам выявлено **логнормальное распределение РС**, в отличие от используемого нормального распределения)

НАЦИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ОЦЕНЩИКОВ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Что ещё можем предложить и реализовать для преодоления кризисной ситуации в ОД?

pertkozin@yandex.ru