

Предложения
в задачи и стратегию развития ОД (для Союза СРО)

Срочные задачи (реализация в течение 2019-2020 года):

А) По защите интересов потребителей оценки и оценщиков

- Разработать систему оценки качества результатов оценочных работ на основе анализа лучших практик оценки, ГКО и судебной экспертизы. (Оценка – не услуга, а исследовательская работа. Организовать проведение конкурсов на основе соотношения «Цена – Качество». Качество работ и квалификация исполнителя должны быть в приоритете по сравнению с ценовыми предложениями).
- Во внутренних документах СРОО предусмотреть дисциплинарную ответственность за нарушение авторских прав в оценке. Запретить плагиат в отчетах об оценке. Систему цитирования в отчетах об оценке выполнять, как в научных публикациях.
- Организовать в СРОО публикацию всех отчетов об оценке, выполненных в рамках 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
- Во внутренних документах СРОО предусмотреть передачу потребителям оценки исходного расчетного файла (модели стоимости) в соответствующем табличном редакторе, как неотъемлемой части отчета об оценке.
- Включить в ФСО справедливую стоимость как базу оценки. Рыночная стоимость должна являться частным случаем справедливой стоимости.
- Добиваться открытости по ценам сделок и другой рыночной информации. Размещать в публичном доступе все основные данные Росстата, Росрестра.
- До момента разработки операционных национальных стандартов, принять МСО как операционные стандарты, которые будут носить рекомендательный характер и использоваться при любых оценках.
- Ввести обязательность указания авторства методических разработок и обязательность общественного обсуждения всех методических разработок (указаний, рекомендаций, стандартов), утверждаемых в СРОО, Союзе СРОО и Минэкономразвития РФ.
- Ограничить пребывание руководителей на выборных должностях в СРОО и Союзе СРОО двумя сроками.

Б) По разработке достоверных и адекватных моделей стоимости

- Ввести обязательность определения обоснованного интервала стоимости (интервала доверия) во всех отчетах об оценке. Первичность интервала стоимости и вторичность конкретного числа.
- Ввести и начать использовать, как обязательное, понятие справедливой стоимости в сделках с участием государственного и муниципального имущества и в государственной кадастровой оценке.
- Ввести в ФСО обязательное требование по исследованию качества моделей стоимости в отчетах об оценке, в т.ч. анализу чувствительности стоимости к основным ценообразующим факторам.
- Принять в ФСО классификацию замечаний к отчетам об оценке: ошибки, спорные решения, запрещенные замечания. Отчеты об оценке проверять на безошибочность и достоверность расчетов путем воспроизведения результатов расчетов, в т.ч. определять влияние ошибок на результат оценки. Ввести в практику экспертизы отчетов об оценке механизм расчетов и контроля обоснованных границ интервалов значений стоимости. Проверку итоговой величины стоимости в отчетах об оценке проводить построением обоснованных интервалов значений стоимости на базе выполнения альтернативных расчетов.
- Ввести в практику саморегулируемых организаций оценщиков рекомендации на ограничение объема отчетов об оценке, в т.ч. уточнить перечень и наполнение разделов отчета об оценке.

Задачи на перспективу (до 2022г):

А) По защите интересов потребителей оценки и оценщиков

- Ввести добровольный общероссийский рейтинг оценщиков, экспертов и оценочных компаний на базе единых критериев. Сформировать критерии квалификации оценщиков и рейтингов оценочных компаний как суммы рейтингов оценщиков. В реестре оценщиков указывать все отчеты, все экспертизы и все публикации оценщиков.
- Обеспечить доступ оценщикам и экспертам к содержанию заключений судебных экспертов по определению стоимости с целью формирования судебной оценочной практики.
- Развивать частную практику оценки и экспертизы. Предусмотреть снижение затрат потребителей оценки и экспертизу отчетов об оценке по прямому договору с заказчиком.
- Развивать систему саморегулирования в интересах профессиональной оценочной деятельности, добиться реальной независимости оценщиков и отменить «оценочное рабство» путем введения в законодательство РФ нормы для возможного открепления компенсационного взноса в одних СРОО и перевода его в другие, куда планирует возможный переход оценщик.
- Раскрыть собственников оценочных компаний. Лица, контролирующие оценочные компании, должны быть практикующими оценщиками (членство в СРОО, не менее 1 отчета или ЭЗ в год).



Б) По разработке достоверных и адекватных моделей стоимости

- Изменить в законодательстве РФ определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - не наиболее вероятное, а ожидаемое значение цены.
- Разработать новое поколение российских операционных оценочных стандартов на базе МСО, с учетом практики применения ФСО и стандартов СРОО.

Председатель Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке

Заместитель председателя Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке

9 июля 2019г.

 П.А.Козин
 Д.Д.Кузнецов