

Протокол

заседания Санкт-Петербургского научно-методического совета по оценке

16 мая 2019г., четверг

Начало заседания - 14:00, окончание -16:00

Место проведения: г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, 5, ком. 104.

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. Щукин Алексей Евгеньевич

Приглашенные:

Политова Евгения Станиславовна – председатель Совета Ассоциации оценщиков “СПО”

Кривошея Владимир Андреевич – председатель Экспертного совета Ассоциации оценщиков “СПО”

Луняк Алексей Николаевич – директор Ассоциации оценщиков «СПО»

Сергеев Александр Александрович - Генеральный директор GEMMA Int. | GEMMA
Интернейшнл

В заседании принимали участие члены СПб НМСО и приглашенные: Козин Петр Александрович; Кузнецов Дмитрий Дмитриевич; Береснев Сергей Савельевич; Ласкин Михаил Борисович; Локтионов Александр Никитович; Мягков Владислав Николаевич; Онищенко Наталья Ивановна; Цымбалов Василий Васильевич; Политова Евгения Станиславовна; Луняк Алексей Николаевич; Сергеев Александр Александрович; Зельдин Михаил Александрович.



ПОВЕСТКА ДНЯ С
РЕГЛАМЕНТОМ РАБОТЫ:

№ п/п	Вопросы повестки дня	Регламент	Отв. лицо
1	Комментарий к концепции развития ОД, предложенной Минэкономразвития	14.00–14.30	П.А.Козин
2	Анализ результатов оспаривания кадастровой стоимости ОКС в Москве, ЦАО в 2018 году. Сравнение рыночной стоимости ОКС для целей оспаривания в 2018 году с результатами кадастровой оценки, проведенной в 2018 году	14.30-15.00	А.А.Сергеев
3	Износы для ОКСов. Статистика для ЗУ. Качество моделей. Невозможность воспроизведения....	15.00-15.30	Д.Д. Кузнецов
4	Выступления	15.10–15.40	Члены СПБНМСО и приглашенные

По первому вопросу повестки дня отметили:

- *Концепция развития ОД, предложенная Минэкономразвития, ассоциируется с неадекватным ростом ответственности оценщиков на фоне серьезного кризиса ценообразования и отсутствия адекватных экономических теорий. Возрастание зависимости оценщиков в условиях кризиса от руководителей юридических лиц и заказчиков усиливается. Трудности перехода оценщиков из одной саморегулируемой организации в другую из-за нерешенности вопросов с компенсационным фондом остаются, что препятствует развитию саморегулирования в оценке.*
- *Оценщики привлекаются к дисциплинарной, административной, имущественной и даже уголовной ответственности не за результаты своей деятельности, а за фактически сложившиеся цены, которые от оценщиков, как правило, не зависят.*
- *Вводится дополнительный институт контроля над оценщиком без каких-либо выводов относительно эффективности существующих. Если действующий контроль адекватен – зачем его усиливать? Если нет – кто виноват и что необходимо скорректировать?*

Риски и последствия принятия Концепции:

- *Отток из отрасли квалифицированных специалистов.*
- *Выхолащивание научной основы методических разработок.*

- Падение престижа профессии оценщика.
- Приток в отрасль специалистов, которые будут стремиться выполнять только формально разрешенные, регламентированные действия.

Предложили:

А) По защите интересов потребителей оценки и оценщиков

- **Необходима разработка системы оценки качества оценочных работ.** Оценка – не услуга, а исследовательская работа. Проведение конкурсов на основе соотношения «Цена – Качество». Причем качество работ и квалификация исполнителя должны быть в приоритете по сравнению с ценовыми предложениями.
- **Развивать частную практику оценки и экспертизы.** Экспертиза отчетов оценщиками помимо СРОО по прямому договору с заказчиком. Снижение затрат заказчиками оценки за счет минимизации накладных расходов у частнопрактикующих оценщиков.
- **Раскрывать собственников оценочных компаний.** Лица, контролирующие ОК, должны быть практикующими оценщиками (членство в СРОО, не менее 1 отчета или ЭЗ в год).
- **Обеспечивать независимость оценщиков.** Отмена «оценочного рабства». Развитие системы саморегулирования в интересах профессиональной оценочной деятельности, а не оценочного бизнеса.
- **Дисциплинарным комитетам СРОО заниматься вопросами дисциплины, а не методологии оценки.**
- **Указывать авторов в отчетах.** Предусматривать исключение из СРОО за нарушение авторских прав в оценке. Запрет на плагиат в отчетах об оценке. Система цитирования, как в научных публикациях.
- **Публиковать все отчеты, выполненные в рамках 135-ФЗ.**
- **Обеспечить доступ оценщикам и экспертам к содержанию заключений судебных экспертов по определению стоимости с целью формирования судебной оценочной практики.**
- **В реестре оценщиков указывать все отчеты, все экспертизы и все публикации оценщиков.**
- **Формировать критерии квалификации оценщиков и рейтингов оценочных компаний как суммы рейтингов оценщиков.** Ввести добровольный общероссийский рейтинг оценщиков и оценочных компаний на базе единых критериев.

Б) По разработке достоверных и адекватных моделей стоимости

- **Обеспечивать открытость по ценам сделок и другой рыночной информации.** Размещать в публичном доступе все основные данные Росстата.
- **Разрабатывать систему оценки качества результатов оценочных работ на основе анализа лучших практик оценки, ГКО и судебной экспертизы.**

Мочалов

- **Вводить обязательность определения обоснованного интервала стоимости во всех отчетах.** Первичность интервала стоимости и вторичность конкретного числа.
- **Изменить определение стоимости, в т.ч. рыночной.** Стоимость - не наиболее вероятное, а ожидаемое значение цены.
- **Использовать понятие справедливой стоимости в сделках с участием государства и в ГКО.** Рыночная стоимость - частный случай справедливой стоимости с соответствию с МСО.
- **Признавать МСО действующими в РФ наравне с ФСО.** ФСО, как и МСО должны носить рекомендательный характер.
- **Исследование качества моделей стоимости** вводить, как обязательную часть отчетов об оценке. Проводить анализ чувствительности стоимости к важным факторам.
- **Вводить обязательность общественного обсуждения всех методических разработок** (указаний, рекомендаций, стандартов), обязательность указания авторства методических разработок.
- **Создать научно-методический совет по оценке при Союзе ССО** (для рассмотрения методических разработок).
- **Разрабатывать новое поколение ФСО** на базе МСО с учетом практики использования ФСО стандартов СРОО.

По второму вопросу повестки дня решили:

Размещать аналитику из отчетов ГКО на сайте СРО Ассоциация оценщиков «СПО». Отв. Сергеев А.А. и Козин П.А.

Публиковать результаты анализа оспаривания КС ОКС, ЗУ в Москве, Санкт-Петербурге, Ленинградской области. Отв. Сергеев А.А. и Козин П.А.

По третьему вопросу повестки дня решили:

Принять информацию Кузнецова Д.Д. к сведению. Рекомендовать автору опубликовать представленный анализ по износам ОКС.

По четвертому вопросу повестки дня решили:

Принять сообщение Ласкина М.Б. к сведению. Поддержать практическую реализацию выполненных исследований по КС.

Председатель СПб НМСО

П.А. Козин