



Об особенностях оценки как профессии

Какова роль саморегулируемой организации оценщиков (СРО)? Ответ лежит на поверхности: быть посредником между государством и субъектами оценочной деятельности. В чем должно заключаться такое посредничество или, другими словами, регулирование? СРО, с одной стороны, должны помогать государству в разработке и создании нормативно-правовой базы оценочной деятельности через, например, такой институт, как Национальный совет по оценке, а с другой — выполнять некие контролирующие функции, позволяя государству следить за соб-

людением единых для всех субъектов оценочной деятельности правил игры.

В нашем случае государство не разделило до конца контрольную и регулирующие функции и оставило все за собой, что воплотилось в Законе об оценочной деятельности и федеральных стандартах оценки (ФСО), созданных и утвержденных государством. При этом ФСО представляют собой сочетание теоретических основ оценки, принципов и правил с полным отсутствием возможности разумного отступления от правил (оценка не является точной дисциплиной и основыва-

ется, как правило, на допущениях и предпосылках), что приводит как минимум к неразумной избыточности отчетов. ФСО не дают возможности оценщику выбрать в соответствии с требованиями пользователей отчета его вид (устный, письмо, сводный или самодостаточный), как это установлено стандартами оценки других стран.

В нашей стране оценка — профессия молодая и развивающаяся, необходимо ее своевременное совершенствование и развитие ее основ. Тем не менее за более чем два года существования федеральные стандарты оценки не изменились. Здесь уместно вспомнить тот факт, что, например, североамериканские Единые стандарты профессиональной оценочной практики (USPAP) в течение многих лет от момента создания в 1989 г. переиздавались с изменениями каждые 6 месяцев, затем каждый год и только последние 5 лет один раз в два года. При этом постоянно ведется открытая дискуссия между институтом, который создает USPAP, и оценочным сообществом Северной Америки по самым разнообразным вопросам, касающимся оценочной деятельности и требующим отражения в стандартах.

Кроме этого количество СРО, по видимому, должно определяться не по географическому, социальному или другому подобному принципу, а так, как это делается, например, в США, где имеются СРО оценщиков машин и оборудования, бизнеса, недвижимости, объектов сельскохозяйственного назначения и т.п. Другими словами, профессия оценщика делится на категории. При этом стандарты оценочной деятельности единые — USPAP. Географические особенности привносятся в профессию законодательством конкретного штата. Иначе говоря, теория оценки и стандарты едины для всех, а особенности определяются объектами оценки.

Несмотря на важность сказанного, самой злободневной темой,

Кириллов Борис Борисович — директор отдела консультационных услуг по сделкам московского офиса компании Ernst & Young (группа оценки и бизнес-моделирования), канд. техн. наук, аккредитованный старший оценщик Американского общества оценщиков (ASA), действительный член Российского общества оценщиков (РОО).

Смолянин Анатолий Геннадьевич — директор отдела консультационных услуг по сделкам московского офиса компании Ernst & Young (группа оценки и бизнес-моделирования), канд. техн. наук, действительный член Российского общества оценщиков (РОО).

Скорняков Александр Евгеньевич — старший менеджер отдела консультационных услуг по сделкам московского офиса компании Ernst & Young (группа оценки и бизнес-моделирования), аккредитованный старший оценщик Американского общества оценщиков (ASA).

на наш взгляд, является регулирование деятельности членов СРО через такой инструмент, как экспертиза. Как отмечают юристы, понятия «экспертиза» и «эксперт» на данный момент имеют довольно размытый статус с точки зрения законодательства. В Законе об оценочной деятельности предусмотрено формирование экспертных советов в рамках СРО, члены которых дают заключения по оценочным отчетам, попадающим к ним на проверку. Сама по себе тема экспертизы и качества оценочных отчетов довольно широкая, аналогичные вопросы возникают и в целом ряде других областей, где речь идет о таком продукте, как профессиональные услуги. Однако, исходя из имеющейся практики, можно сказать следующее.

Во-первых, формальное выдвижение в члены экспертного совета СРО заведомо наделяет таких оценщиков более высоким статусом по сравнению с их коллегами, что может быть некорректно с точки зрения уровня профессионализма упомянутых лиц. Во-вторых, в настоящий момент отсутствует четкая формулировка ответственности эксперта за подготовленное им заключение. В-третьих, нет уверенности, что имеющиеся процедуры обеспечивают соблюдение принципа независимости эксперта.

Во многих странах экспертиза оценочных отчетов — такая же профессиональная услуга, как и сама оценка, с различной глубиной анализа оценочных отчетов. Экспертиза как услуга чаще всего востребована при возникновении спорных ситуаций, как правило, разрешаемых в суде. При этом для разрешения споров в суде существует институт экспертов-свидетелей (*expert witness*). Эксперты-свидетели профессионально готовятся оценочным сообществом, их деятельность определенным образом регламентируется, и, главное, они, являясь по статусу свидетелями в суде, несут ответст-

венность за качество проведенной экспертизы.

Ответственность эксперта за выданное заключение должна быть сформулирована так же четко, как и ответственность оценщика за выполненную им работу. Заказчик оценочной работы, оцен-

В нашей стране оценка — профессия молодая и развивающаяся, необходимо ее своевременное совершенствование и развитие ее основ.

щик и эксперт должны быть независимы друг от друга — не состоять в родственной связи, не иметь общих имущественных интересов и т.п. Требования к обоснованности выводов эксперта должны быть не ниже, чем к обоснованности выводов оценщика. При этом, конечно, надо учитывать, что объем процедур, осуществленных в рамках экспертизы, может быть как значительно меньшим, чем при проведении самой оценки, так и равным объему процедур самой оценки, а в некоторых случаях и большим.

Организация экспертизы оценочных отчетов также требует отдельного обсуждения. Существующая формальная процедура проверки не требует по большому счету привлечения эксперта, так как представляет собой тест на соответствие текста отчета требованиям федеральных стандартов оценки и Закона об оценочной деятельности. При этом проверка формы во многих случаях подменяет экспертизу содержания и анализ лежащих в основе результатов оценки допущений и предположений оценщика и, самое главное, его профессионального мнения.

На самом деле только разумность и обоснованность допущений и предположений оценщика в отношении того или иного объекта оценки в совокупности с его профессиональным мнением, основанным на образовании и опыте, обеспечивают качество результатов и доверие к ним. Фактически

же имеет место изначальное отсутствие доверия к профессиональному мнению оценщика, а его замена любым подтверждающим «официальным» документом, наличие или отсутствие которого легче всего проверить, подрывает основу оценочной профессии и подпитывает недоверие общества.

Нам представляется необходимым подчеркнуть дискуссионный характер наших комментариев, целью которых является лишь обозначение основных, на наш взгляд, вопросов, которые могут возникнуть у активных участников рынка оценочных услуг. Однако, как нам кажется, главным предметом, который постоянно находится в основе всех нововведений, является именно качество оценочных услуг.

Несомненно, что и СРО, и стандарты оценки, и вся система законов и правил, регламентирующих оценочную деятельность, служат единственной цели — оказанию услуг высокого качества. В связи с этим нам представляется необходимым концентрировать внимание оценочного сообщества не столько на ужесточении контроля результатов выполненных и оплаченных работ, сколько на обеспечении качества подготовки профессиональных оценщиков, на совершенствовании стандартов и на выполнении оценки. Именно в таком смещении дискуссионного акцента мы видим залог положительного движения в процессе совершенствования оценочной деятельности в нашей стране.

Мы полагаем, что поднятые вопросы активно обсуждаются в российском оценочном сообществе, поэтому есть надежда, что качественные изменения в регулировании оценочной деятельности будут происходить. ■

ПЭС 10221/22.10.2010