

# ГОДОВОЕ СОБРАНИЕ МЕЖДУНАРОДНОГО СОВЕТА ПО СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ 2017

ИНТЕРВЬЮ С ГЕНЕРАЛЬНЫМ ДИРЕКТОРОМ МССО  
НИКОМ ТЭЛБОТОМ О РОЛИ МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ  
В ГЛОБАЛИЗАЦИИ ОЦЕНОЧНОЙ ПРОФЕССИИ

1–4 октября 2017 г. в Мексике (в Мехико Сити) состоялось ежегодное собрание Международного совета по стандартам оценки. Данное мероприятие было организовано при поддержке Института управления и оценки недвижимости (INDA ABIN) Министерства финансов и государственного кредита Мексики. Данная организация определяет и проводит планирование и политику в области недвижимости, администрирование федеральной недвижимости, оценки, оценки доходов, регистрации и кадастра федеральных и полугосударственных активов недвижимого имущества, а также администрирование сделок по приобретению, отчуждению федеральной недвижимости.



Олеся Васильевна Перепечко,  
член Экспертного совета РОО, REV,  
сертифицированный РОО оценщик  
недвижимости, НМА и ИС,  
генеральный директор  
ООО «А-Финанс Групп»,  
г. Москва

На собрании обсуждались основные результаты работы за прошедший период с последнего годового собрания 2016 г. За этот период была завершена разработка Международных стандартов оценки 2017, которые были выпущены в начале этого года. Международный совет по стандартам оценки (МССО) осуществлял активную работу по улучшению содержания выпущенных международных стандартов оценки при поддержке технических директоров (Александр Аронсон, Питер Мелвин и Адам Смит).

Это издание явилось первым существенным обновлением стандартов МСО в текущем десятилетии после выхода в свет МСО 2011 как первого издания, подготовленного новым реорганизованным советом (МССО вместо прежнего МКСО). В Международных стандартах оценки 2017 упрощены некоторые стандарты и расширены главы, посвященные основам стоимости, нематериальным активам и методам оценки. Расширение этих глав было рекомендовано основными требованиями и запросами бухгалтерского учета и оценки бизнеса. В связи с этим МСО 2017 теперь лучше позиционируется для использования в качестве основы для проведения оценки справедливой стоимости. Это, в свою очередь, будет способствовать сокращению разногласий со стороны регулирующих органов, что приведет к наименьшему количеству судебных споров.

В МСО 2017 по сравнению с МСО 2013 были добавлены два новых стандарта МСО 104 «Базы стоимости» и МСО 105 «Подходы и

методы оценки». Сами стандарты стали более методически ориентированными и детализированными. Это связано с изменениями внутренней структуры стандартов. Теперь каждый стандарт является целостным, разбитым на последовательные пункты текстом. Все документы подвергались серьезной редакционной правке для того, чтобы разделить все частные требования пунктов стандартов на три категории (безусловное требование; неабсолютное требование; требование, которое носит рекомендательный характер).

Все изменения внесли ценный вклад в развитие Международных стандартов оценки, которые теперь служат ключевым ориентиром для профессиональной оценки в глобальном масштабе и будут поддерживать большую открытость и согласованность с целью прозрачности и признания профессии оценщика.

За этот год прошло большое количество закрытых собраний для членов Совета по стандартам и рабочих групп, а также руководителей МССО.

В прошлом году был подписан меморандум о сотрудничестве между МССО и Всемирной ассоциацией оценочных организаций (WAVO), что способствует внедрению Международных стандартов оценки в систему образования и подготовки специалистов в разных странах мира. Ассоциация оценщиков ASEAN (AVA) Азиатско-Тихоокеанского региона присоединилась к национальным и региональным органам МССО для целей поддержки в принятии Международных стандартов оценки.

На ежегодном собрании МССО выступили и рассказали о результатах деятельности Совета: Дэвид Твиди — президент, руководитель Совета попечителей, Ник Тэлбот (генеральный директор МССО), Джон Мартин (руководитель рабочей группы консультативного форума), Эрик Тэо (руководитель совета по признанию МСО). Один день собрания проходил в здании Сената Мексиканских соединенных штатов. Сенатор выступил с приветственным обращением к членам собрания Международного совета по стандартам оценки. Министр иностранных дел доктор Луис Видегарай Касо и президент INDA ABIN Сорайя Перес Мунгия рассказывали об опыте внедрения и применения Международных стандартов оценки, как основных стандартов в сфере оценочной деятельности в Мексике.

На открытом заседании, на котором присутствовало более 50 наблюдателей, член МССО Александр Аронсон представил ключевые отзывы респондентов.

На закрытой сессии с членами Советов по оценке бизнеса и материальных активов МССО обсуждались и прорабатывались шесть основных областей, в качестве ключевого фактора для улучшения МСО. В течение 2018 г. будут разработаны следующие направления:

- нефинансовые обязательства;
- ставки дисконтирования;
- оценка компаний на раннем этапе;
- биологические активы;
- добывающая промышленность;
- инвентарь.

Рабочая группа Консультативного форума МССО представила для рассмотрения следующие вопросы:

- устав Консультативного форума;
- результаты опроса в 2017 г.;
- усиление взаимодействия членов МССО;
- обновление проекта географического расширения;
- автоматизированные модели оценки;
- расширение принятия МСО к 2020 г.

Расширение принятия МСО к 2020 г. вызвало наибольшую дискуссию, обусловленную актуальностью данного вопроса для многих стран.

Александр Аронсон и Ричард Беркемейер представили Международные стандарты по этике (с текстом International Ethics Standards можно ознакомиться на сайте [www.ies-coalition.org](http://www.ies-coalition.org)).

От Российского общества оценщиков в собрании принимали участие вице-президент РОО Игорь Артеменков и член Экспертного совета РОО Олеся Перепечко.

Российская делегация на собрании торжественно вручила руководству МССО переведенный на русский язык экземпляр Международных стандартов оценки 2017 (IVS 2017). Россия — одна из первых стран, которые уже осуществили перевод МСО 2017.

Своим видением текущего и дальнейшего развития Международных стандартов оценки с нами поделился генеральный директор МССО Ник Тэлбот в своем интервью.

Ник Тэлбот был назначен генеральным директором МССО в августе 2016 г., после 10-месячного периода временного исполнения обя-



На фото слева на право: Дэвид Твиди — президент МССО, Игорь Артеменков, Ник Тэлбот — генеральный директор МССО, Олеся Перепечко

занностей руководителя. Он принес в МССО новую стратегию. Ранее он исполнял глобальную роль руководителя в Королевском институте дипломированных оценщиков (Royal Institution of Chartered Surveyors — RICS). Ник имеет большой опыт работы (более 20 лет), связанный с международными консультациями для большой четверки (KPMG, E&Y, PwC, Deloitte).

Ник занимается также исполнительными функциями в сфере благотворительности в юридической палате в Лондоне и в глобальной фармацевтической компании. Вне работы Ник возглавляет благотворительную организацию, которая оказывает помощь людям с муковисцидозом по всему миру. Он установил мировой рекорд в восхождении на Эверест в 2016 г. Результаты его деятельности были признаны рядом организаций, и он получил премию “Point of light” от премьер-министра Великобритании.

**1. Олеся Перепечко:** Пожалуйста, опишите этапы внедрения Международных стандартов оценки. С какими сложностями вы

встречаетесь при внедрении МСО в новых странах?

**Ник Тэлбот:** Это не очень простой вопрос, поскольку мы должны определить, какие именно новые страны мы рассматриваем. В некоторых странах оценочная практика отсутствует, отсутствует и история развития оценочной деятельности. В этом случае путь внедрения МСО будет несколько иным, чем для тех стран, которые имеют приверженность к традициям в сфере оценочной деятельности, основанную на их собственной практике.

Таким образом, это будет зависеть от обстоятельств, но, как правило, вы должны найти некоторые заинтересованные стороны, которые будут нуждаться в образовательных консультациях, а также в оценочных услугах. Например: банкиры, которые взаимодействуют с регуляторами и правительством.

Мы стремимся сделать оценочные услуги такими, чтобы все пользователи были уверены в качестве предоставляемых услуг. Все это делается для того, чтобы повысить доверие к финансовой системе.

Многие страны заинтересованы в Международных стандартах оценки, чтобы привлечь международные инвестиции и дать уверенность международным и внутренним инвесторам.

Обычно при внедрении МСО в стране разрабатывается план на 2 или 3 года. Здесь возникает необходимость заниматься изменениями в сфере управления, обучением профессионалов и проверки их компетентности. Несмотря на то что существуют вполне добрые стандарты, если у вас в стране нет хороших профессионалов, то вы не можете эффективно оказывать качественные услуги по оценке. Это очень сложная работа, связанная с управлением изменениями, и многие страны будут начинать этот процесс в самое ближайшее время.

Таким образом, когда у вас будет достигнут хороший профессиональный уровень и будут принятые основные руководящие принципы, в конце третьего года можно будет сделать ряд шагов на пути к внедрению МСО. Самый важный фактор в этом процессе — это получение политической поддержки и желание развиваться в этом направлении, и это самый главный фактор при внедрении МСО.

Далее мы проводим консультации, обучаем людей. Благодаря этому они начинают оказывать высококачественные профессиональные услуги в соответствии с Международными стандартами оценки.

**2. Олеся Перепечко:** Сколько стран используют Международные стандарты оценки в качестве основных стандартов оценочной деятельности?

**Ник Тэлбот:** Трудно назвать точное количество стран, которые используют МСО как основные в своей деятельности. Причина здесь в том, что существуют два основных направления: большое количество стран по всему миру используют МСО для оценки недвижимости; есть также страны, которые используют МСО для оценки бизнеса, правда, их значительно меньше. Таким образом, когда вы изучаете состояние профессиональной оценочной деятельности в разных странах, вы видите гораздо больше проработанных вопросов в области развития оценки недвижимости, чем оценки бизнеса.

Но есть также страны, где оценка находится только на начальной стадии. Здесь вы долж-

ны ориентироваться на опыт и рекомендации специализирующихся в этом направлении международных организаций. В каждой стране вы можете найти множество международных учреждений, которые используют Международные стандарты оценки. При этом они выполняют соответствующие оценочные работы и финансовые консультации, применяя национальные стандарты оценки, или обращаются к международным компаниям, которые могут предоставить им такие услуги.

Поэтому точное количество сложно выявить. Я предполагаю, что таких стран на данный момент 60 или 70.

**3. Олеся Перепечко:** С какими новыми странами в настоящее время ведется работа по внедрению МСО?

**Ник Тэлбот:** Это 12 или 13 латиноамериканских стран, они согласились принять Международные стандарты оценки к 2019 г. Существует ассоциация оценщиков ASEAN (AVA), которая включает в себя страны, входящие в Азиатско-Тихоокеанскую группу. Они также принимают МСО в ближайшие годы. Есть еще и другие страны, которые также находятся в процессе внедрения МСО. Два этих направления оказывают большое влияние на распространение и принятие МСО.

**Олеся Перепечко:** Сейчас Филиппины делают то же самое?

**Ник Тэлбот:** Да, Филиппины используют Международные стандарты оценки «слово в слово», и также имеют приложения к МСО, в которых отражены местные рекомендации в соответствии с законодательством Филиппин, не противоречащим принципам МСО.

**4. Олеся Перепечко:** Что служит основой для внесения изменений в МСО? Как осуществляются сбор и анализ информации из других стран? Как происходит внедрение нововведений в МСО?

**Ник Тэлбот:** Мы призываем все организации со всего мира направлять профессионалов-специалистов для участия в работе Международного совета по стандартам оценки и в его различных рабочих органах. Представители

этих организаций избираются в органы МССО в качестве независимых специалистов. Они принимают участие в разработке стандартов оценки, проводят публичные консультации, собирают сведения, общаясь с людьми, чтобы понять, правильны ли их приоритеты в определении фундаментальных принципов оценки и стоимостных измерений с учетом глобально изменяющихся мировых тенденций. Поэтому мы поддерживаем, насколько это возможно, участие организаций, профессионалов, которые хотят внести свой вклад в развитие международных стандартов оценки и оценочной профессии.

Мы также открыты для ответов на все вопросы, которые мы получаем. Если люди думают, что МСО в какой-то части некорректны, то это нормально. Мы должны принимать во внимание эти мнения, и все желающие должны быть вовлечены в процесс совершенствования и обновления стандартов. Мы должны проявить свою компетентность и убедить людей, что их мнение важно для развития профессиональной оценки и его необходимо учесть. Поэтому МССО регулярно обновляет и выпускает проекты стандартов оценки для комментариев и консультаций. Мы получаем отличную обратную связь в отношении того, насколько обнародованные международные стандарты оценки качественны. И если есть вопросы или проблемы в интерпретации положений МСО, то они должны быть изучены и решены.

Вместе с тем очень сложно полностью удовлетворить потребности всех людей. Большинство специалистов являются профессионалами и понимают, что это серьезный международный процесс, они проявляют желание принимать участие в этом процессе, чтобы их мнения были приняты во внимание и учтены. Это одна из основных причин, по которой собирается заседание совета директоров — чтобы можно было привлечь внешних наблюдателей на разные совещания и консультации рабочих групп МССО по разработке стандартов с тем, чтобы они могли наблюдать, как происходит процесс разработки и обсуждения стандартов оценки. Это подтверждает тот факт, что данный процесс является открытым и прозрачным.

Мы имеем законодательную базу для принятия решений и выводов. Мы объясняем процессы, через которые прошел наш совет при

принятии решений. Вот почему мы вносим изменения в МСО. Это делается для того, чтобы люди могли убедиться, что их мнение в МССО принимают во внимание. Это профессиональный, открытый и прозрачный подход, который обеспечивает нам уверенность.

**5. Олеся Перепечко:** Что вы можете сказать в адрес организаций, которые пока не являются членами МССО?

**Ник Тэлбот:** Конечно, они могут стать членами МССО. Только сразу возникает вопрос: для каких целей им это необходимо? Большинство из них хотят стать релевантными, войти в состав международного сообщества. Даже если у вас есть преимущество, которое сейчас не работает в глобальном плане, если вы посмотрите на большинство городов, например в России, то вы увидите большое количество международных компаний, других доказательств наличия международных инвестиций в стране. Точно так же Россия делает инвестиции за рубежом. Есть инвесторы, которые приходят в Россию и которые хотят быть уверенными в своем выборе. Они не хотят разбираться и понимать 195 различных способов, которыми реализуется оценка. Это важно на частном уровне для оценки в каждой стране. Но инвесторы хотят иметь уверенность в системе, они хотят иметь возможность сравнивать цифры, смотреть на них и принимать деловые решения. Поэтому они хотят простоты и релевантности. Важно, чтобы профессиональные оценочные организации применяли подходы, которые имеют международное значение. Это говорит о том, что нужно дополнительное руководство в отношении Российской законодательства или что-то подобное. Это приемлемо при условии, что эти подходы не противоречат принципам МСО.

**6. Олеся Перепечко:** В этом году вы были в России, поднимались на Эльбрус. Какие у вас впечатления от поездки?

**Ник Тэлбот:** Мне вообще понравился Кавказ, и мне очень понравилось восхождение на Эльбрус. Это прекрасная часть России.

Приятно было принять участие в круглом столе по оценке в Москве. Я больше узнал об оценочной деятельности в России, о Министер-

стве и о различных заинтересованных сторонах с точки зрения оценочных компаний.

#### **Выводы:**

В настоящее время в России уделяется большое внимание качеству услуг, оказываемых в сфере оценочной деятельности. Реализуется утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации «Дорожная карта» по совершенствованию оценочной деятельности в России. Особое внимание уделяется повышению уровня и качества оценочных услуг. Российское общество оценщиков, объединяющее в своих рядах более 7000 оценщиков, перевело на русский язык и обнародовало Международные стандарты оценки 2017 г. Новые стандарты МСО 2017 воспринимаются профессиональным сообществом российских оценщиков как яркий пример стандартизации наилучшей международной практики принципов и методологии стоимостных измерений.

Активные контакты МССО с уполномоченным органом исполнительной власти в лице Министерства экономического развития (которое является членом МССО), заинтересованными государственными органами в лице Министерства финансов и Центрального банка России могут существенно повлиять на дальнейшее совершенствование государственного регулирования профессиональной оценочной деятельности. Активное участие МССО во вне-

дрении и распространении Международных стандартов оценки в российскую практику оценки могло бы стать первым шагом в этом направлении.

Апробация основных положений МСО 2017 в условиях реформирования профессиональной оценки в России будет способствовать улучшению содержания международных стандартов оценки и их востребованности в развитии международных торговых отношений не только в России, но и в других странах.

Подобные контакты и постоянные консультации российского профессионального сообщества оценщиков с МССО и его рабочими группами по распространению и внедрению международных стандартов оценки, несомненно, будут способствовать значительному улучшению ситуации в оценочном сообществе и повышению уровня доверия к профессии оценщика в России. Большой опыт и высокий авторитет МССО, признанный мировым профессиональным сообществом, является основой признания профессиональной оценки во всем мире и достижения высоких результатов в развитии оценочной деятельности в мировом сообществе. В свете этих контактов целесообразно провести в Москве конференцию и цикл семинаров с участием представителей МССО для целей разъяснения условий внедрения новых положений МСО 2017 на территории Евразийского экономического союза.

