

# Независимость оценщиков

Как это регулируется различными стандартами

Олег Глинский



The better the question. The better the answer.  
The better the world works.

# Содержание

---

- ▶ Оценщик – Независимый профессионал
- ▶ Различия в стандартах в странах ЕАЭС
- ▶ СРО – ответственность за независимость участников

# Оценщик – Независимый профессионал

---

- ▶ Определение стоимости vs. Независимая оценка
- ▶ Независимый оценщик – отдельная профессия, регулируемая во многих странах.
- ▶ Стандарты оценки, профессиональная этика
- ▶ Независимость оценщика (Россия):
  - ▶ Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

# Определение независимости оценщика (Россия)

---

- ▶ Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:
  - ▶ в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
  - ▶ оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.
- ▶ Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.
- ▶ Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

# Различия в стандартах в странах ЕАЭС

---

- ▶ Россия – наиболее полные требования к независимости оценки, включая требования к отчету и договору
- ▶ Киргизия – в отчете указывается, если оценщик «внутренний» или бывший сотрудник заказчика
- ▶ Беларусь, Казахстан – отсутствуют требования к договору и отчету в отношении указания независимости
- ▶ Армения – стандарты регулируют только оценку недвижимости. Нет положения о невмешательстве, отсутствуют требования к договору и отчету в отношении указания независимости
- ▶ Единообразии подходов в странах ЕАЭС – необходимое условие развития рынка оценочных услуг в странах-участниках.

# СРО – ответственность за независимость участников

---

- ▶ СРО – контроль над независимостью оценщиков-членов СРО, путем:
  - ▶ Регулярных выборочных проверок
  - ▶ Сбора и проверки информации на рынке оценочных услуг
- ▶ Репутация участника = Репутация СРО
- ▶ Репутация СРО дает возможность ее участникам работать с заказчиками из других стран ЕАЭС.

**Независимость оценщика – залог репутации.**

**Хорошая репутация – признание на рынке.**

- ▶ Олег Глинский, ASA
  - ▶ Руководитель группы Оценки и Бизнес-моделирования EY по региону Центральная Азия и Кавказ
  - ▶ Accredited Senior Appraiser, член Американского Общества Оценщиков (ASA)