

Уверенность в стандартах RICS

Эксперты сходятся во мнении, что необходимо продолжать работу по разработке и совершенствованию российских стандартов оценки с максимальным учетом мировых тенденции в оценке и использованием существующего международного опыта. В чем преимущество стандартов RICS в международной практике в контексте перспектив развития стандартизации оценочной деятельности в России и о том, почему иностранные заказчики выбирают западных оценщиков в России, — в интервью журналу «ЭС» советника по инвестициям в недвижимость компании Wermuth Asset Management Дмитрия Константиновича Прянишникова MRICS.



Почему иностранные заказчики выбирают западных оценщиков в России?

Поскольку инвесторами фондов, советником которых выступает Wermuth Asset Management GmbH, являются преимущественно иностранные компании, подавляющему большинству из них понятны только отчеты, выполненные по международным стандартам, таким как RICS. Получая отчет, подготовленный независимым оценщиком по стандартам RICS, инвестор уверен в том, что исследование проведено ответственно и на должном профессиональном уровне. Понимая, в рамках каких стандартов проведена оценка, квалифицированный инвестор может быстро проанализировать отчет и четко определить, что является базой оценки и какие были использованы допущения. Ссылка на стандарты RICS понятна большинству контрагентов и зачастую позволяет снять дополнительные вопросы.

Каковы перспективы развития стандартизации оценочной деятельности в России?

Недавно выпущенная в России «Красная книга» — стандарты оценки RICS — содержит руководство по оценке активов разных категорий, что позволяет специалистам

российского рынка интегрироваться в международное оценочное сообщество и выпускать отчеты, понятные иностранным профессионалам в сфере недвижимости и признаваемые ими. Поскольку стандарты RICS помимо методологических указаний, относящихся к подготовке отчетов об оцен-

Ссылка на стандарты RICS понятна большинству контрагентов.

ке, уделяют значительное внимание вопросам профессиональной этики, заказчики и пользователи таких отчетов получают дополнительную уверенность в объективности оценочного исследования.

Четкое определение таких понятий, как открытость, добросовестность, конфиденциальность и избежание конфликта интересов, является не менее важной частью стандартов, чем, собственно, руководство по оценке, поскольку соблюдение оценщиком этических правил и норм так же важно для инвестора, как и корректность использованных подходов.

В чем преимущество стандартов RICS в международной практике?

Фонды, советником которых является Wermuth Asset Management

GmbH, подлежат ежегодному аудиту. Его составная часть — обязательная независимая оценка всех активов в сфере недвижимости. Одно из требований аудиторов — проведение оценки по стандартам RICS. Объекты недвижимости фонда могут находиться в разных странах, однако их стоимость консолидируется при расчете совокупной стоимости

активов фонда. Если бы оценка каждого объекта проводилась по местным стандартам, консолидация результатов могла бы выявить противоречия, для устранения которых приходилось бы обращаться к оценщикам за дополнительными методологическими пояснениями и при необходимости пересогласовывать результаты. Прозрачность итоговой отчетности в такой ситуации может быть поставлена под сомнение, что в свою очередь может негативно сказаться на имидже фонда. Заказывая очередную ежегодную оценку по стандартам RICS, специалисты инвестиционного фонда уверены в том, что полученные отчеты будут не только приняты аудиторами, но и станут понятны иностранным инвесторам. ■

ПЭС 11072/29.05.2011