



# Повышение доверия к оценке через объективную ответственность

[www.avg.ru](http://www.avg.ru)

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка  
Аудит  
Консалтинг

**Михаил Зельдин**

Консалтинговая  
группа «Аверс»

2018



**РЕБЯТА, ДАВАЙТЕ ЖИТЬ ДРУЖНО!**



- 4 позиции восприятия
- Модель S.C.O.R.E.
- Пирамида Дилтса
- Спиральная динамика



# Позиция восприятия

## Слепота шаблона

0

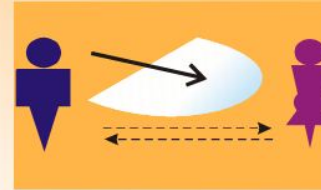


### Ведомый

Вижу то, что должен и привык видеть, чувствую как принято, хочу то, что положено, стою на месте, жду распоряжений.

## Мои интересы

1

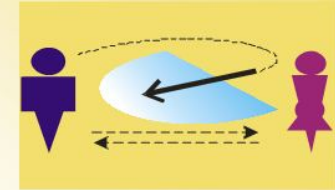


### Личная позиция.

Такой, какой я есть, я так вижу, это чувствую и этого хочу!

## Интересы партнера

2

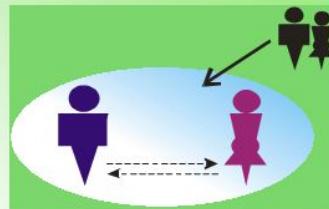


### Я в позиции другого:

вижу ситуацию его глазами, чувствую себя на его месте, моделирую его реакции

## Объективка

3

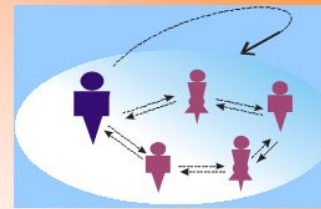


### Ничего личного!

Позиция стороннего наблюдателя: взгляд эксперта, интересы дела.

## Системный взгляд

4

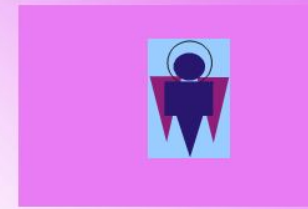


### Учет всех факторов

Я + Ты + Они + Окружение = Система  
Как было – Что есть – Что будет  
Забота о многом и многих,  
выстраивание будущего. Мы!

## Позиция Ангела

5



### Я там, где я нужен!

У меня все в порядке.  
Я рад за вас, если сумел вам помочь.  
Я огорчен за вас, если помочь вам не сумел.



# Ключевые стейкхолдеры

## Оценщики и СРО

1. Престиж и доверие к профессии
2. Стабильный уровень доходов, зависящий от уровня профессионализма
3. Минимальные и прогнозируемые риски при условии качественной работы

## Заказчики оценки (в т.ч. государство в части налогообложения и управления имуществом)

1. Наилучший результат для себя
2. Минимальные затраты
3. Минимальные риски, связанные с некачественной работой



# Ключевые стейкхолдеры

## Потребители оценки (в т.ч. государство в части налогообложения и управления имуществом)

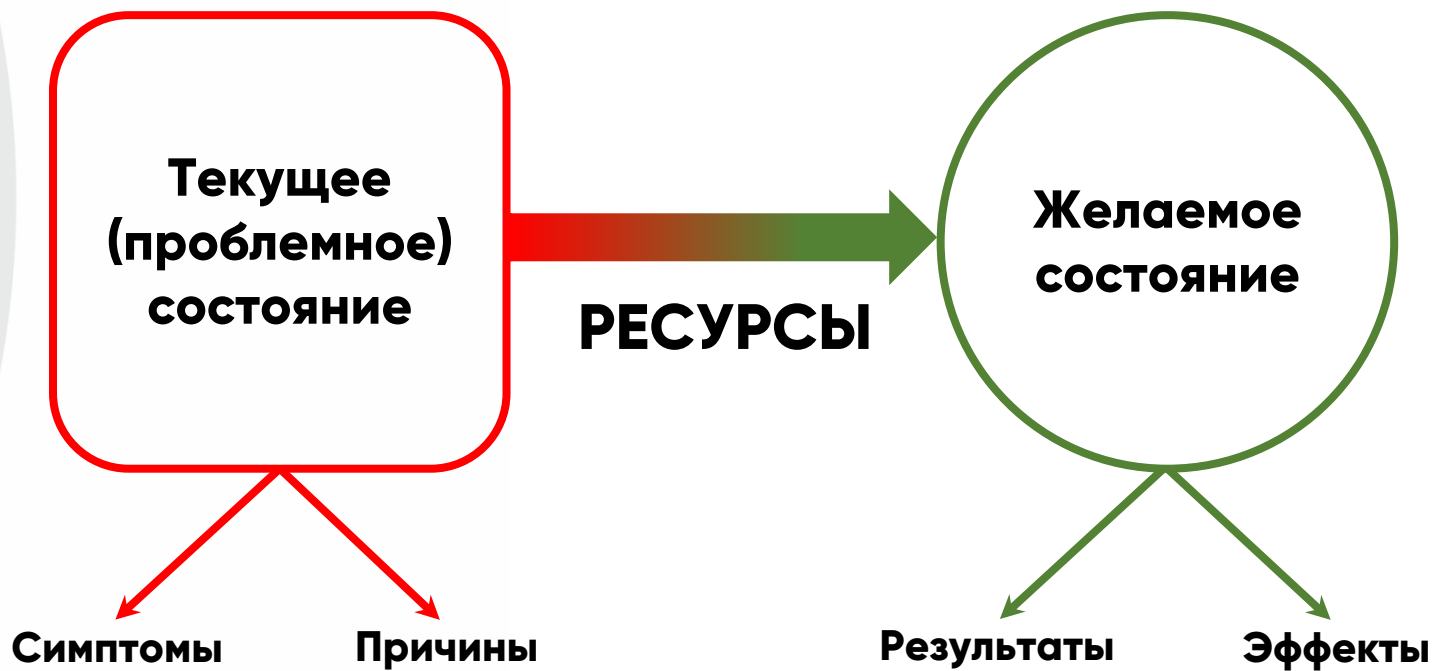
1. Приемлемый результат для себя
2. Минимальные затраты
3. Минимальные риски, связанные с некачественной работой

## Государство, как орган управления обществом, поддержания порядка, соблюдения прав граждан

1. Отсутствие массовых претензий к результатам работы оценщиков
2. Стабильная работа отрасли без ущерба интересам государства (как оно их понимает)
3. Минимизация транзакционных издержек при сделках, способствование развитию инвестиционного климата.



# Модель S.C.O.R.E.



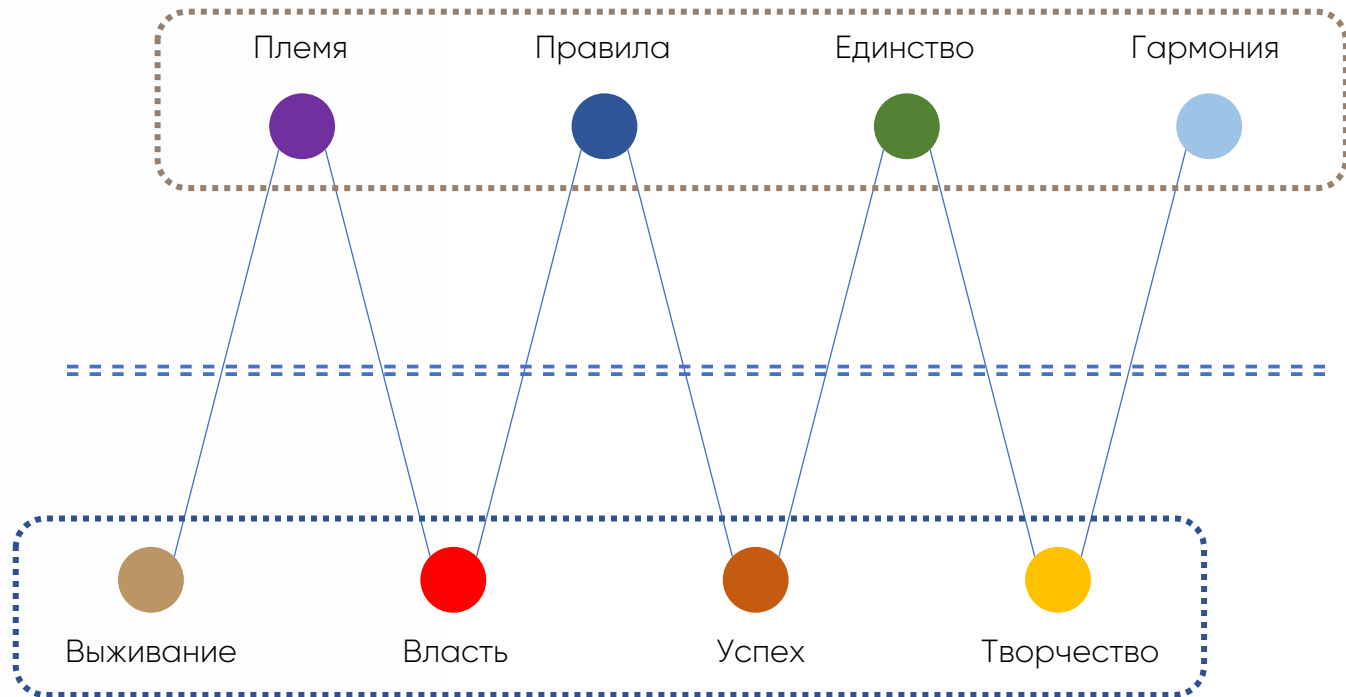
# Пирамида Дилтса





# Подбор ресурсов с учетом спиральной динамики

## Командность



## Индивидуализм



# Уровни и системы ценностей



Цвета (условно)	Условия жизни	Поведение человека
<b>Бежевый</b>	Естественная природная среда обитания	Действия, подобные другим животным
<b>Фиолетовый</b>	Таинственный и страшный мир, наполненный духами и пронизанный волшебством	Задабривание духов и объединение вместе для обеспечения общей безопасности
<b>Красный</b>	Жестокий и опасный мир, в котором каждый сам за себя	Бороться за выживание и удовлетворение потребностей, невзирая на желания других
<b>Синий</b>	Высшая власть регламентирует всякое поведение	Подчиняться высшей власти и сохранить верность Истине
<b>Оранжевый</b>	Мир полон эффективных альтернатив и возможностей	Прагматично оценить преимущества для достижения успеха
<b>Зеленый</b>	Гуманизм, равноправие, всеобщая коллективная взаимная поддержка и забота	Присоединиться к сообществу для того, чтобы разделить развитие вместе с ним
<b>Желтый</b>	Мир – это естественный и органичный хаос	Учиться оставаться свободным, сохраняя принципиальность
<b>Бирюзовый</b>	Мир – это единая живая сущность	Искать порядок и взаимодействие в кажущемся хаосе



# Системы ценностей в России



## Власть

В мире имущих и неимущих лучше быть имущим.  
Не стыдитесь, защищайте своё имя, сделайте так, чтобы вас уважали.  
Незамедлительно следуйте за своими импульсами и ощущениями.  
Боритесь за отмену ограничений, без сожалений и чувства вины.  
Не беспокойтесь о последствиях, они могут и не случиться.



## Правила

Привносите порядок и стабильность во всё.  
Пожертвуйте собой ради пути и отсроченного вознаграждения.  
Контролируйте импульсивность и реагируйте на возникающее чувство вины.  
Проводите в жизнь принципы праведной жизни.



## Успех

Стремление к самостоятельности и независимости.  
Поиск «хорошей жизни» и материального изобилия.  
Прогресс через нахождение самых лучших решений.  
Улучшение жизни многих посредством науки и техники.  
Играть на победу и наслаждаться соревнованием.

# Командная гонка преследования

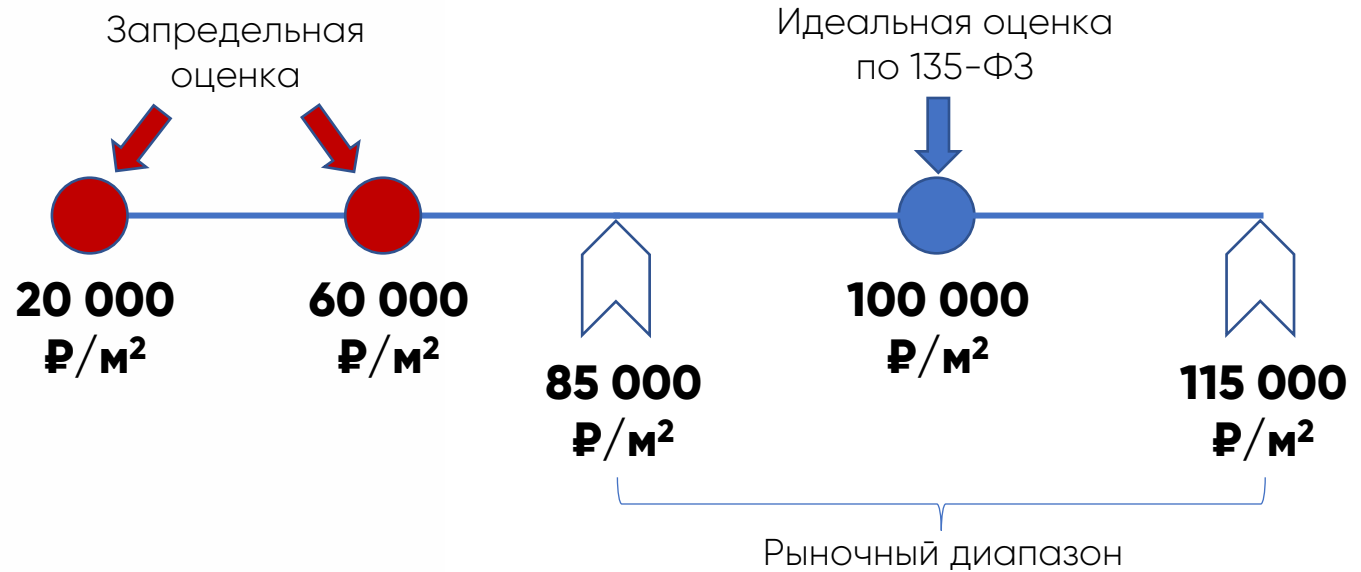


Результат команды по  
последнему финишировавшему

Отношение к Од =  $f$ ( худшие отчеты )



# Запредельная оценка



**± 5-10 %** для типовых объектов недвижимости

**± 10-20 %** для сложных объектов  
недвижимости

**± 20-40 %** для оценки бизнеса



# Ответственность оценщика

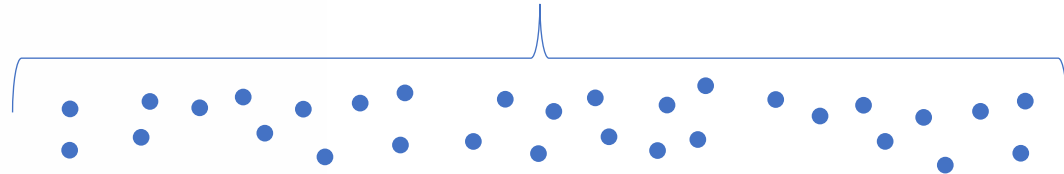
**Ответственность – это  
та цена, которую мы  
платим за власть**

Уинстон Черчилль

**ДО 2006 года**



**ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ**



> 5 000  
фирм и ИП

> 500 000  
отчетов в год



Сложно контролировать



# Ответственность оценщика



ПОСЛЕ 2006 года

## ОБРАЗОВАНИЕ СРО



СРО 1

300 членов



СРО 2

3000 членов



СРО 10

1000 членов



Страхование ответственности оценщика



Выплаты из компенсационных фондов СРО



Имущественная и дисциплинарная ответственность оценщика

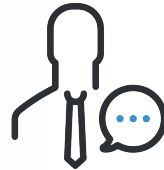
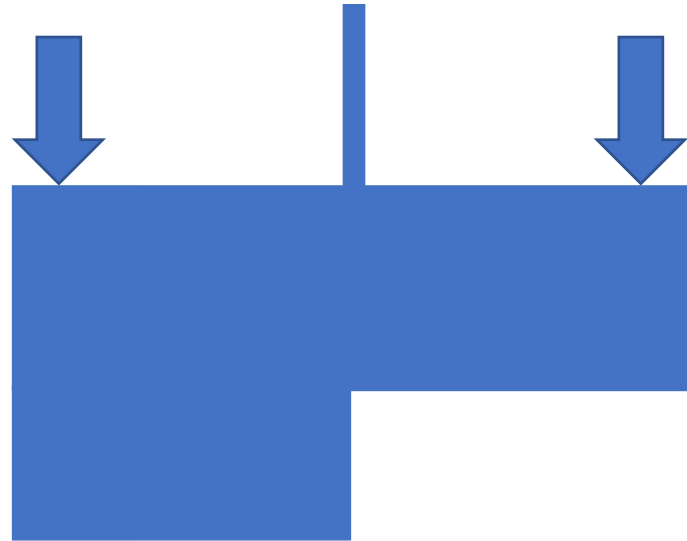






# Ответственность оценщика

«ПРЕСС» ответственности



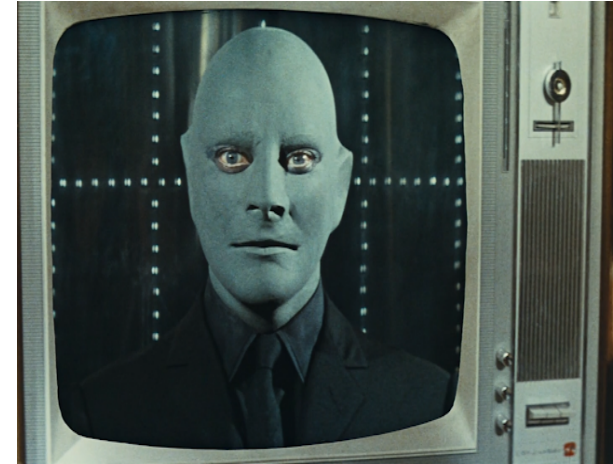
ФЛ



ЮЛ



# Последствия



## Подписание отчетов об оценке

**СЕГОДНЯ**



1 оценщик за всю фирму

**ЗАВТРА?**



1 оценщик за весь город

**ПОСЛЕЗАВТРА?**



1 оценщик за всю страну



# Поиск эталона оценки





**Метр** есть длина пути,  
проходимого светом в вакууме за интервал  
времени  $1/299\,792\,458$  секунды

**Эталон в оценке**



# Поиск эталона оценки

## Опрос в Facebook

-  Как идентифицировать проблемные оценки?
-  «А судьи кто?»
-  Что, в «идеале», может являться подтверждением «запредельности»?
-  Чьему решению можно было бы доверять?



# Поиск эталона оценки

## Результаты опроса в Facebook

Как идентифицировать запредельные оценки?

Решения третейских судов/комиссий, состоящих из оценщиков(и, возможно, из представителей государства, при максимальной публичности

**43 респондента**

Выход за границы опубликованных приемлемых диапазонов стоимости

**23 респондента**

Экспертиза СРО

**1 респондент**

Судебные решения, основанные на мнении судебного эксперта

**0 респондентов**

Решение контролирующего госоргана

**0 респондентов**



# Поиск эталона оценки

## Возможные эталоны



Авторитетный третейский/экспертный орган, действующий максимально прозрачно и публично, состав которого пользуется доверием как оценщиков, так и государства



Опубликованные приемлемые диапазоны стоимостей



Подробное описание модели стоимости и данных для расчета для определения всех параметров в заданных рамках



# Поиск эталона оценки

## Совместное и индивидуальное применение



Авторитетный третейский/экспертный орган, действующий максимально прозрачно и публично, состав которого пользуется доверием как оценщиков, так и государства



Опубликованные приемлемые диапазоны стоимостей

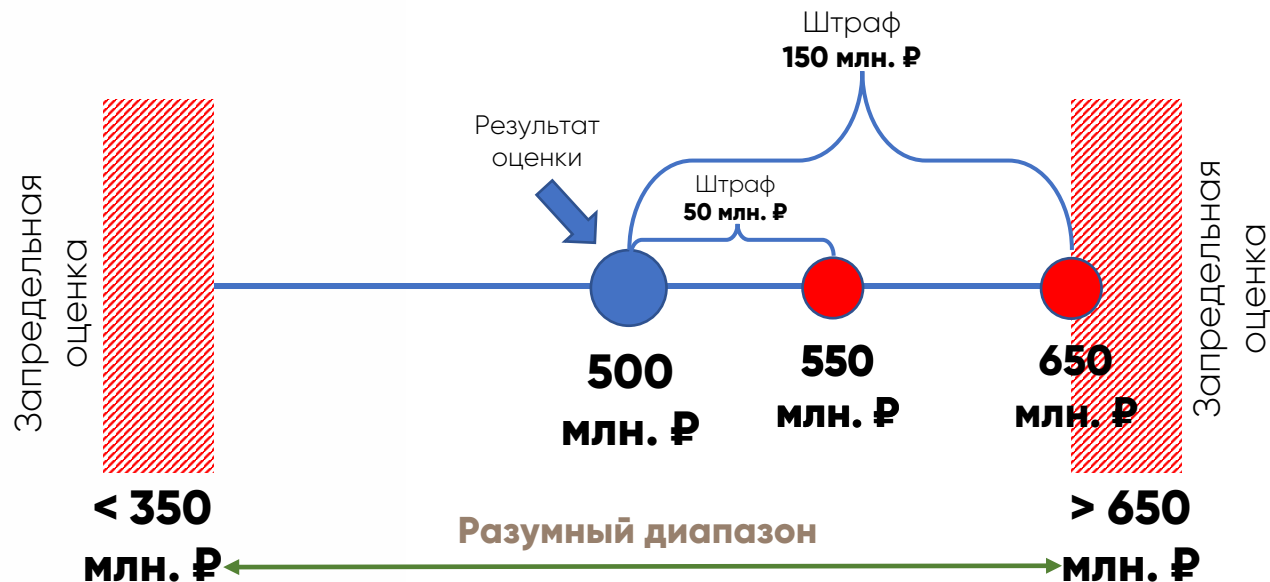


Подробное описание модели стоимости и данных для расчета для определения всех параметров в заданных рамках

Инструменты



# Запредельная ответственность



## Вопросы, которые нужно ставить перед Экспертом



Соответствует ли величина стоимости, указанная в отчете, рыночной стоимости этого объекта?

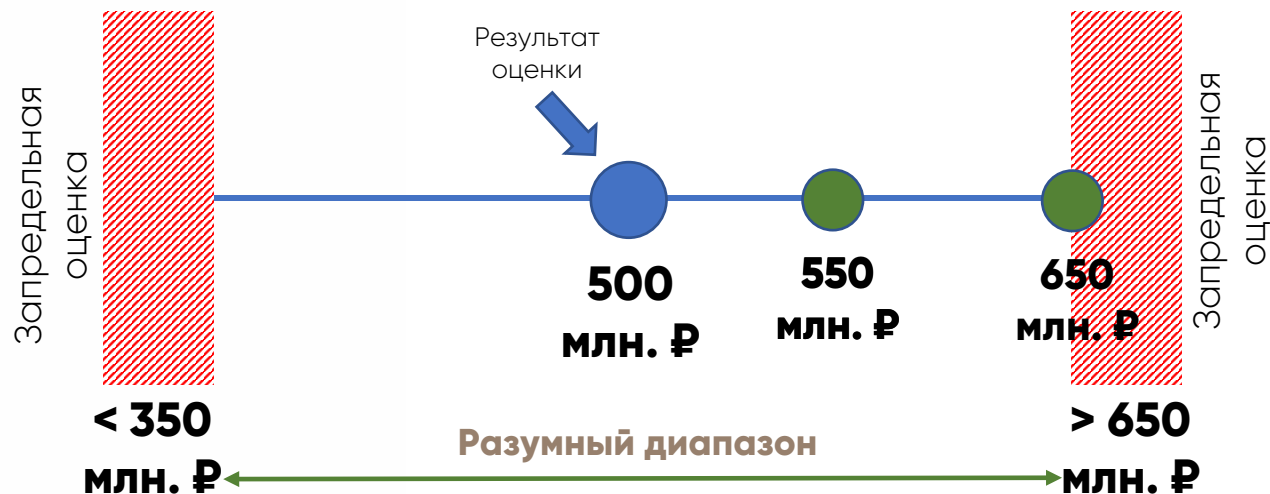


Попадает ли стоимость, указанная в отчете, в рыночный диапазон цен?





# Запредельная ответственность



## Вопросы, которые нужно ставить перед Экспертом



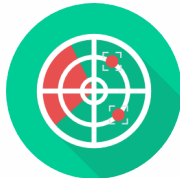
Соответствует ли величина стоимости, указанная в отчете, рыночной стоимости этого объекта?



Попадает ли стоимость, указанная в отчете, в рыночный диапазон цен?



# Точка или диапазон



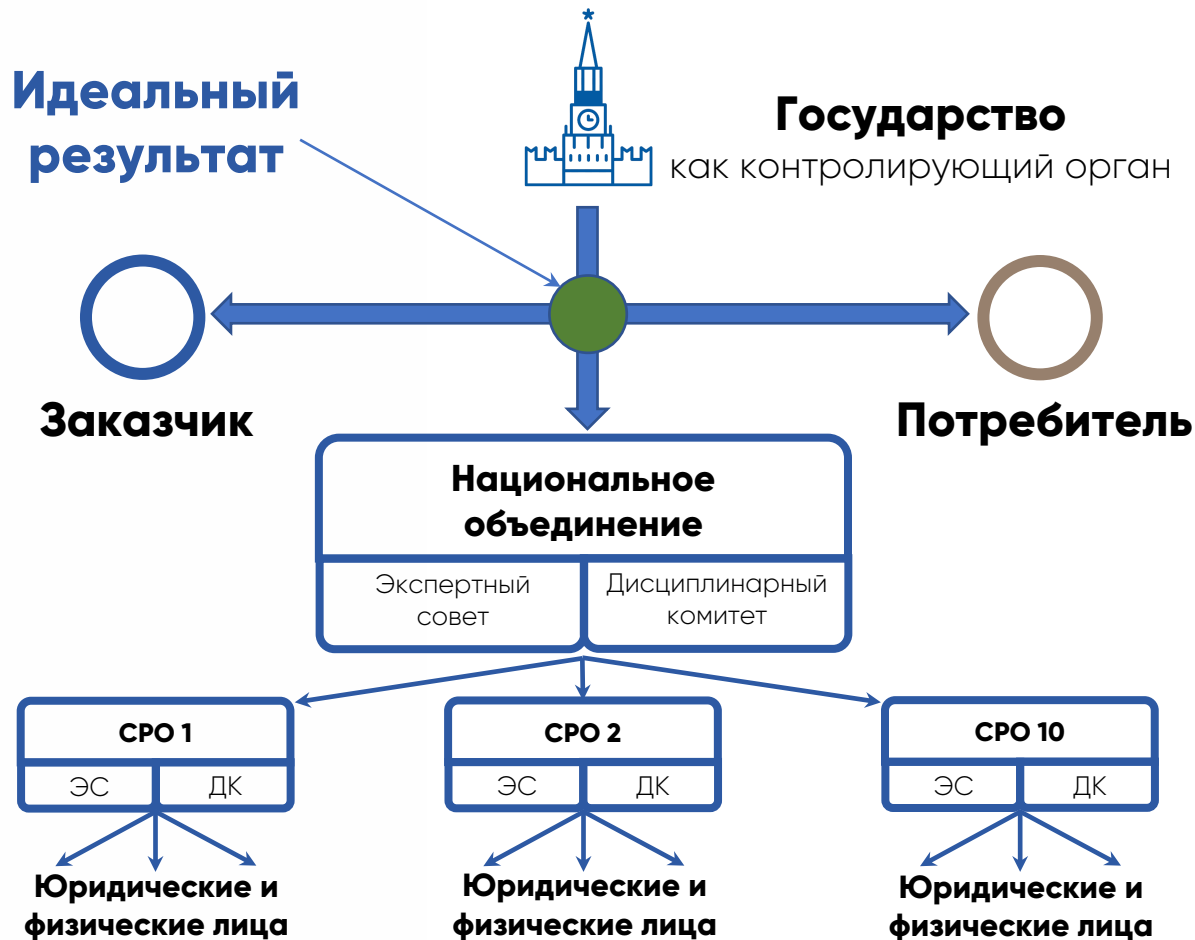
**При написании отчета** – конкретное значение стоимости



**При определении ответственности** возникает понятие диапазона



# Идеальная система



# Образ будущего

**Оценщик** – профессионал, пользующийся доверием общества, имеющий достойный, стабильный уровень доходов, чья работа востребована, уважаема и приносит пользу обществу и государству.

**При условии качественного выполнения работы** – риски у оценщика отсутствуют

- **Достижимо ли это?**

- **Почему бы и ДА!**

- **Что делать?**



# Ресурсы для синего уровня спиральной динамики



**Контроль со стороны государства и потребителей**

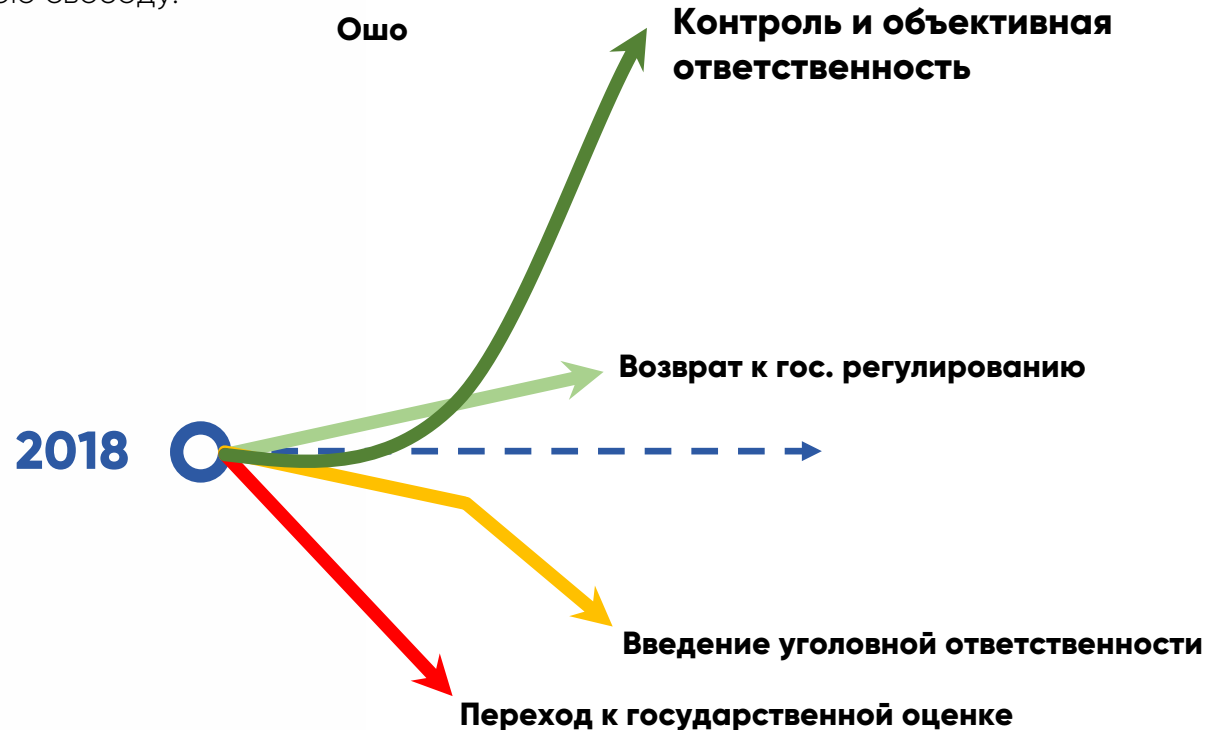


- ✓ **Качественный и правильный результат оценки**
- ✓ **Рост стоимости оценочных работ**
- ✗ **Демпинг**
- ✓ **Стимул для роста профессионализма оценщиков**
- ✓ **Доверие к профессии и системе оценки в целом**



# Перспективы

Как только вы возлагаете на кого-то всю свою ответственность, вы, сами того не зная, отдаёте и всю свою свободу.



На основе «Открытой концепции развития оценочной деятельности на 2013 – 2017 годы»

**Ассоциация «СРОО «ЭС»**



Сигареты в руках, чай на столе,  
Так замыкается круг.

**И вдруг нам становится страшно что-то менять.**

Перемен требуют наши сердца,  
Перемен требуют наши глаза...

**В. Цой - Перемен**

Когда дует ветер перемен, ставь не стены, а паруса.

**Восточная мудрость**



**- Никому тебя не отдам.  
- И я.**







[www.avg.ru](http://www.avg.ru)

Санкт-Петербург | Москва | Кёльн

Оценка  
Аудит  
Консалтинг

**Спасибо  
за внимание!**