



Эксклюзивное интервью. Планы RICS в России



Роберт Пито, MA FRICS,
Президент RICS 2010-11

RWAY: Стандарты оценочного образования в России и в RICS. Как велики различия? Что произошло за последние годы?

Роберт Пито: RICS является международной профессиональной организацией со штаб-квартирой в Великобритании с почти 150-летним опытом в области профессионального образования по специализациям, связанным со строительством, недвижимостью и землепользованием. В настоящее время мы расширяем свою географию и наши почти 100,000 квалифицированных членов (не считая более 60,000 студентов аккредитованных курсов и стажеров) практикуют по всему миру, а сам RICS играет важную роль в повышении стандартов во всех отраслях промышленности, гарантируя, что благодаря непрерывному образованию и продвижению системы саморегулирования, специалисты рынков недвижимости выполняют работу в соответствии с самыми высокими профессиональными стандартами.

Я разговаривал со многими оценщиками будучи на Форуме Большой Консалтинг в Санкт-Петербурге в начале июля, в том числе с такими пионерами оценки в России, как г-жа Марина Алексеевна Федотова FRICS, которая является лидером аккредитованных курсов RICS в России и председателем одной из ведущих саморегулируемых организаций (СМАО), и общей мыслью было то, что на данном этапе развития оценочной профессии в России, как одной из уважаемых и динамичных, наличие профессионального образования и международно-признанной квалификации является ключевым фактором.

Программы, которые предлагает Финансовый университет в различных специализациях

оценки, обеспечивают высокое качество образования и окружения для развития профессиональных знаний, и именно поэтому RICS продлил их аккредитацию в 2010 году. Работая вместе с национальными регуляторами рынка, мы можем развивать местное законодательство по оценке и влиять на фактор доверия пользователей отчетов к их качеству.

Стремление к качеству, регулирование, этика и прозрачность в процессе оценки являются краеугольными камнями философии и стандартов RICS.

RWAY: Как Вы оцениваете профессиональный уровень тех оценщиков, которые уже прошли обучение в RICS?

Роберт Пито: Сила профессиональной квалификации RICS в ее фундаментальности и широте базы знаний. В то время, как рынок требует от профессионалов наличия специализированных навыков, крайне важно, чтобы их опыт основывался на поистине фундаментальном и многогранном образовании, которое позволит им производить обоснованные и информативные рекомендации для своих клиентов. Приведу пример – оценщикам необходимы знания в области финансов, права и экологических аспектов той местности, где находятся оцениваемые активы. По этой причине, аккредитованные курсы RICS должны охватывать широкий круг вопросов в дополнение к методологии оценки, и в том числе включать экономику, финансирование недвижимости, теорию инвестирования, право, технологии строительства и экологические вопросы. Однако, оценка и все профессии, относящиеся к недвижимости, – очень практико-ориентированные, если можно так сказать, так что оценщики, закончившие наши аккредитованные курсы, конечно же будут иметь теоретические знания, но для того, чтобы стать хорошими профессионалами, они все равно будут более полагаться на профессиональные тренинги и опыт, получаемые на рабочем месте, которые дадут им практические навыки и сам опыт применения этических норм.

Понятно, что в последние годы больше прослеживалась тенденция **в оценочном образовании** фокусироваться на инвестиционных

вопросах и финансировании проектов. Хотя, конечно, важно, чтобы выпускники имели четкое понимание финансовых вопросов, я обеспокоен тем, что мы можем упустить из виду важность знаний в области строительных технологий. В связи с ростом внимания к вопросам «зеленого строительства» оценщики должны быть хорошо знакомы с физическими характеристиками зданий, поскольку это имеет решающее значение для их работы на рынке.

Я считаю, что больший акцент на учебные программы, содержащие описанный выше материал, станет правильным следующим шагом в развитии профильного образования специалистов недвижимости в России.

RWAY: Какие конкурентные преимущества получают российские оценщики, прошедшие обучение в RICS?

Роберт Пито: Став членами RICS, специалисты в области недвижимости, строительства и землепользования получают доступ к международно признанной квалификации, которая гарантирует клиентам высокий уровень профессионализма и подготовки. Квалификация обеспечивает членов RICS так называемым профессиональным паспортом, который помогает им работать с клиентами глобального уровня, практиковать без границ, и это дает им преимущества за счет наличия доступа к самым современным профессиональным информационным ресурсам, а также к сообществу профессионалов, которые поддерживают друг друга путем обмена передовым опытом.

В сегодняшней быстро меняющейся экономической ситуации, существует растущий спрос на квалифицированных специалистов, которые могут продемонстрировать знание международных стандартов и навыков. Это особенно верно в области оценки, где регуляторы и клиенты нуждаются в большей прозрачности и этике в методологии и способах определения стоимости активов.

Профессионалы рынка недвижимости в России получают значительное преимущество, имея квалификацию RICS, которая демонстрирует их приверженность высоким стандартам профессиональной компетентности и добросовестности.

RWAY: RICS рассматривает Россию как перспективный рынок в сфере дополнительного образования российских оценщиков. Каковы планы RICS на ближайшие годы?

Роберт Пито: Для такой большой страны, как Россия один аккредитованный, конечно,

явно недостаточен. Как я уже говорил, Россия является приоритетным рынком для RICS, и мы готовы работать с ведущими российскими и международными партнерами в области образования для разработки необходимой системы структурированного обучения профессионалов недвижимости, которая бы отвечала высоким международным стандартам. По мере нашего развития в России RICS будет развивать различные платформы для образования и обучения, которые позволят нашим действующим и потенциальным членам улучшить свои знания и навыки.

Они будут включать специализированные программы в рамках первого и последующего высшего образования (или в Болонском эквиваленте – бакалавриата и магистратуры), а также опции по дополнительному профессиональному повышению уровня знаний с помощью программ дистанционного обучения, что, например, предлагает британский колледж College of Estate Management или академия RICS On-Line Academy.

RWAY: Что Вы хотели бы еще добавить или отметить?

Роберт Пито: Во время моей недавней поездки в Санкт-Петербург я был поражен энергией и мотивацией российского рынка, готового воспринять высокие профессиональные стандарты.

Ясно, что российский рынок недвижимости обладает значимым потенциалом для развития и роста в ближайшие годы по всем направлениям. Москва, становящаяся самым большим городом в Европе, и еще 12 городов-миллионников продиктуют растущий спрос на недвижимость всех типов по всей России на многие годы вперед.

RICS готов содействовать решению этих задач, обеспечивая специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования соответствующим уровнем знаний для работы на всей территории огромной страны и в каждой специализации. Мы уже видим как российский рынок недвижимости становится все более развитым, и RICS, обладая глобальными информационными ресурсами, готов обеспечивать помощь в привлечении инвестиционных потоков в страну из зарубежных источников.

RWAY: Большое спасибо за ответы.

Будем рады дальнейшему сотрудничеству с Вами!

Результаты выхода RICS в РФ



Федотова М.А.,
Президент
Партнерства СМАО

RWAY: Что будет лучшим результатом масштабного выхода RICS в РФ для отдельных оценщиков, для всего оценочного сообщества и для потребителей услуг? В какие сроки и при каких условиях возможно его достижение?

Федотова М.А.: Масштабный выход RICS в России будет способствовать выполнению оценочных услуг в нашей стране в соответствии с международными требованиями и потребностями, что, безусловно, положительно скажется на сопоставимости результатов оценки и будет способствовать повышению качества оценочных услуг.

Предположительно первые результаты можно получить уже в течение трех-четырех лет. Очень важным условием получения положительного результата масштабного выхода RICS в России является продвижение стандартов RICS на уровне всего российского оценочного сообщества. Я думаю, что этому

будет способствовать более тесное сотрудничество RICS с Национальным советом по оценочной деятельности и отдельными СРО.

RWAY: Как отразится на деятельности оценочного сообщества/отдельных оценщиков в регионах России выход RICS?

Федотова М.А.: Для того, чтобы получить положительное воздействие продвижения RICS в нашей стране необходимо также продвижение RICS в регионы. Тогда мы сможем получить качественные работы по всей территории России, что будет способствовать улучшению инвестиционного климата в регионах.

RWAY: Какие, на Ваш взгляд, могут возникнуть проблемы в применении и адаптации методов оценки развитого рынка Европы на менее развитом в России, а также особенности роста спроса на услуги оценщиков?

Федотова М.А.: Во-первых, методология российской оценки развивалась в полном соответствии с принципами и методами оценки, которые применяются во всем мире. Мы изучали возможность использования методов оценки на развитых и на развивающихся рынках.

В России, в зависимости от того в каком регионе ведется оценка, рынки находятся в более развитом или менее развитом состоянии. Проблем в применении методов оценки, используемых на Западе я особых не вижу. Трудность скорее заключается в информационной обеспеченности российского рынка и формировании более чистой базы аналогов в России.

Стандарты оценки RICS «Красная книга»

Архангельская Ольга Юрьевна,
руководитель группы по оказанию услуг
компаниям сектора недвижимости, транспорта,
инфраструктуры и государственным компаниям
в СНГ
«Ernst&Young»

Копылов Александр Вофович,
руководитель направления оценки недвижимости
«Ernst&Young»

Стандарты оценки RICS «Красная книга» начали использоваться на российском рынке оценочных услуг сравнительно недавно. Однако, уже в целом ряде ситуаций их применение оказывается необходимым. Эволюция стандартов, а в настоящее время действующим является 7-е издание, привела к их конвергенции с Международными стандартами оценки (МСО).

«Красная книга» признает все требования МСО, дополняет и углубляет их рядом собственных, создающих дополнительные гарантии независимости и объективности оценщика и информирования пользователей оценок. К настоящему моменту основными проводниками Красной книги на российском рынке были зарубежные заказчики и пользователи отчетов, а также пользователи, заинтересованные в следовании оценщиком лучшему мировому опыту и

принципам оценочной деятельности. Поэтому, даже несмотря на то, что Красная книга, как свод стандартов оценки, не тождественна букве официально объявленных российских стандартов оценки ее востребованность и применение будут расширяться.

Обучение оценочной специальности является давней и большой темой российской оценки. Существующие многочисленные учебные заведения профессиональной подготовки и переподготовки во многих случаях достаточного осознания теоретического материала и практических навыков, которые позволили бы выпускникам-оценщикам создавать качественный продукт, не дают. Понимая важность процесса обучения, RICS проводит аккредитацию учебных курсов (в России это курсы в Финансовом Университете при Правительстве Российской Федерации).

Профессиональная группа по оценке RICS Россия и СНГ совместно со своими английскими коллегами сформировала список рекомендуемой литературы в помощь вступающим в члены RICS, всем интересующимся оценкой профессионалам и студентам. Однако, следует отметить, что как единой интегрированной системы обучения, так и общепринятых стандартов профессиональной подготовки, переподготовки и дополнительного образования на сегодняшний день нет, хотя необходимость в них является насущной.

Повышение профессиональных стандартов в сфере недвижимости

Комментарий для RWAY

Наталья Зах, MRICS

старший консультант

Отдел стратегического консалтинга

и оценки CB Richard Ellis,

Член совета директоров RICS в России

The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS, Королевский институт сертифицированных экспертов) – лидирующая международная организация, чья деятельность направлена на повышение профессиональных стандартов в сфере недвижимости.

RICS является знаком качества профессии, признанным во всем мире, поэтому членство в Институте дает российским специалистам ряд существенных преимуществ, таких как:

- Получение профессионального образования в рамках курсов, аккредитованных RICS;
- Возможность непрерывного профессионального развития (Continuous Professional Development – CPD);
- Доступ к актуальной полезной информации по различным секторам рынка недвижимости в России и в мире;
- Возможность устанавливать контакты с иностранными коллегами, стать частью мирового сообщества профессионалов;
- Участие в профессиональных семинарах и конференциях в сфере недвижимости, с привлечением специалистов мирового уровня;
- Возможность вести бизнес на международном уровне: для иностранных инвесторов, приходящих на российский рынок, членство в Институте является гарантией качества предоставляемых услуг.

Членство в Институте обязывает компании и индивидуальных членов RICS соответствовать высоким профессиональным и этическим стандартам ведения бизнеса, что, несомненно, способствует повышению профессионализма на российском рынке недвижимости.

Перспективность RICS в России

Комментарий для RWAY

Чибисов Р.В.,

Генеральный директор

Swiss Appraisal Russia LLC

Сегодня в национальном оценочном сообществе бытует, увы, мнение о перспективе отечественных стандартов оценки следующего толка – будет ли лучше, если ФСО пойдут своим собственным путем, российская практика в достаточной степени развита, а общее законодательство слишком отличается от законодательства других стран. Это весьма тупиковый путь мышления. Очевидным является факт более развитой законотворческой системы Европейского союза и Соединенных Штатов Америки. Именно там создавалась оценка, а не в СССР или России. Соответственно, именно там необходимо черпать новации и иные примеры, побуждающие к развитию российского оценщика.

Приход в Россию иностранных представителей стандартизации в области оценки – явление, безусловно, положительное и перспективное. Развитие в России международных профессиональных объединений оценщиков – процесс неразрывно связанный с развитием экономики РФ, проявлением и становлением глобальных компаний и корпораций. Требования, предъявляемые к оценочным компаниям сегодня, неизменно требуют повышения профессиональных навыков специалистов. Профессиональные объединения – это основной источник получения знаний для дальнейшего развития и совершенствования.

Использование при оценке международных стандартов оценки – требование предъявляемое трансграничными компаниями. Подготовка отчетов

в соответствии с MCO/IVSC RICS или TeGoVa может быть реализовано только профессионалом высокого класса, получившим не только базовые знания оценки, но и дополнительные профессиональные знания, а, следовательно, оценщиком, который хочет постоянно совершенствоваться в выбранной профессии.

Требования, предъявляемые стандартами красной книги к оценщику, направлены на представление клиенту объективного профессионального заключения о стоимости, соответствующего признанным международным стандартами. Качество, достоверность, объективность и прозрачность – основные требования к заключению оценщика для принятия заказчиком взвешенного решения

Заинтересованность профессионального сообщества в развитии профессии оценщика и обуславливает заинтересованность российских оценщиков становиться членами международных профессиональных объединений, таких как RICS, TeGoVa.

RWAY-Online.ru

Самый оперативный и достоверный источник информации при анализе рынка недвижимости

Интернет-проект с уникальными возможностями мониторинга рынка недвижимости