

# ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

№1 | 03 2013

*Стандарт,  
закон,  
популярно*



## Стандарты и стандартизация

16+



СМАО ЖУРНАЛ О ТОМ, КАК ЭФФЕКТИВНО УПРАВЛЯТЬ СТОИМОСТЬЮ

## Содержание номера

Слово научного редактора  
СТР. 3

**КАЛЕНДАРЬ СОБЫТИЙ**  
Краткий обзор основных  
событий и новостей  
СТР. 4

**ПРЯМАЯ РЕЧЬ**  
**В унисон с Европой**  
Сергей Овчаров, комиссар по оценочной  
и экспертной деятельности, ЕОЭС  
СТР. 7

**ЕСТЬ МНЕНИЕ**  
**Онлайн-способы получить  
консолидированное мнение**  
Андрей Мануилов, заместитель директора,  
департамент экспертизы, оценки  
и сертификации, Ленинградская ТПП  
СТР. 12

**Кое-что об обществе носителей  
уникальных знаний**  
Ирина Аксенова, директор, RICS в России  
и СНГ  
СТР. 16

**НА ЗЛОБУ ДНЯ**  
**Декларация зависимости**  
Михаил Зельдин, президент, ГК «Аверс»  
СТР. 20

**ЛЮДИ ГОВОРЯТ**  
**Стандарты – правила игры  
для всех**  
СТР. 25

**ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ**  
**Электронный отчет: технологии  
на службе оценки**  
Максим Русаков, партнер, руководитель  
направления «IT-консалтинг», Группа  
компаний SRG  
СТР. 31

**ЗАКОН И ПОРЯДОК**  
**Ипотека: оценка  
с пристрастием**  
Марина Малайчик, заместитель  
генерального директора, АИЖК  
СТР. 36

**ФСО как источник  
неопределенности**  
Валерий Шогин, директор,  
ООО «Шогин и партнеры»  
СТР. 45

**ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ**  
**О согласовании подходов**  
Юрий Козырь, ведущий научный  
сотрудник, ЦЭМИ РАН; генеральный  
директор, «Копарт»; председатель  
Экспертного совета, СРО «РОО»  
СТР. 51

**Стандарты.**  
**Взгляд с другой стороны**  
Мария Рябова, оценщик, специалист  
по залогам, ОАО «Сбербанк»  
СТР. 58

**Учетная самобытность:  
оценка для целей МСФО**  
Павел Карцев, член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, РЭАЦ «Перспектива»  
СТР. 62

**Аренда местоположения**  
Вячеслав Козлов, директор,  
ООО «Центр оценки»  
СТР. 73

**Справочник оценщика:  
обязательные требования к  
договору на проведение оценки**  
СТР. 88

**АНАЛИТИКА И ЦИФРЫ**  
**СРОчно в номер**  
Дарья Ужегова, генеральный  
директор, ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»  
Юлия Ермолович, генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»  
СТР. 93

**ЮМОР**  
От серьезного – к смешному  
СТР. 106



**ОЦЕНОЧНАЯ  
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Информационный бюллетень  
№1 | 03 2013

**УЧРЕДИТЕЛЬ**  
Некоммерческое партнерство  
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО»

**Научный редактор – М. А. Федотова,**  
д. э. н., проф., заслуженный экономист России,  
проректор по научным исследованиям и разработкам  
Финансового университета,  
зам. председателя Совета Национального Совета  
по оценочной деятельности, президент СМАО

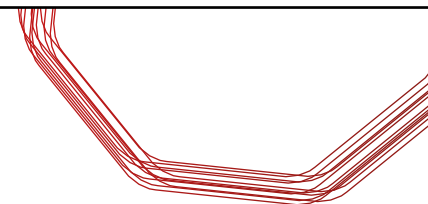
**Генеральный директор – Ю. В. Усова**

**Руководитель проекта – О. В. Тевелева**

**Адрес редакции:**  
123007, Москва,  
Хорошевское шоссе, д. 32А, под. 3, 2-й этаж  
тел. +7 (495) 604-41-69, 604-41-70  
E-mail: OTeveleva@smao.ru  
[www.smao.ru](http://www.smao.ru)

**Издатель:**  
**PRCBGroup**  
Тел.: (495) 915-54-73, (495) 915-78-64  
Сайт: [www.prcb.ru](http://www.prcb.ru)  
E-mail: [call@prcb.ru](mailto:call@prcb.ru)

«Оценочная деятельность» зарегистрирован в качестве  
СМИ: свидетельство о регистрации от 1 марта 2013 г.  
ЭЛ № ФС77-52930 выдано Федеральной службой  
по надзору в сфере связи, информационных технологий  
и массовых коммуникаций.



## Дорогие читатели!



За последние десятилетия мир сильно изменился: в нашу жизнь прочно вошли электронные средства связи, новые принципы работы с информацией, а экономические системы почти всех государств активно интегрировались в единый механизм с универсальной системой взаимодействия финансовых институтов и рынков. Изменения коснулись каждой страны, в том числе и России, вступившей в 2012 году во Всемирную торговую организацию. В 2013 году Россия председательствует в G20, а в следующем году – в «Большой восьмерке». Наша страна занимает активную позицию в Евроазиатском союзе. Все эти процессы не могут не сказаться на финансовых услугах, в том числе связанных с оценочной деятельностью.

В этих условиях оценщики одними из первых ощутили изменения требований к профессии. Сегодня формально выполнять требования федеральных стандартов оценки и правил, которых придерживаются саморегулируемые организации, уже недостаточно. Потребители настаивают на полной прозрачности работы оценщиков. Некоторые из них подготовили собственные требования к квалификации оценщиков, другие ждут, пока оценщики сами установят единые правила работы. В любом случае соответствовать растущим требованиям потребителей к оценщикам можно только через использование стандартов – создаваемых или уже существующих, российских или международных. Главное, чтобы стандарты и правила были приняты или одобрены обществом.

Сегодня стандартизации подлежит не только конечный продукт деятельности оценщика – отчет об оценке, но и процесс создания этого отчета, процесс обучения оценщиков и даже процесс формирования цен на услуги оценочной компании. Стандартизация, безусловно, поможет решить многие проблемы, которые существуют в профессии сегодня, и позволит российским оценщикам достойно работать не только на национальном, но и на мировом рынке услуг. Разработка системы стандартов, правил и методических рекомендаций будет способствовать повышению качества оценочных услуг и удовлетворению потребностей общества.

*Субафенкин,  
М. Оримова*

# Календарь событий

## 15 ЯНВАРЯ

Правительство РФ официально утвердило «дорожную карту» по повышению качества услуг в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и государственного кадастра недвижимости, которая была подготовлена Агентством стратегических инициатив.

В планах – добиться того, чтобы к 2018 году Россия вошла в пятерку стран с лучшей системой оформления имущества. Перед Росреестром стоит задача сократить время предоставления услуг и количество процедур, требуемых для прохождения государственной регистрации.

## 17 ЯНВАРЯ

В 2013 году в Трудовом кодексе РФ появилась новая статья – о квалификации работника, также в текущем году начинают вводиться в действие профессиональные стандарты.

Минтруд России уже подготовил план их разработки, который рассчитан до 2015 года. Профессиональные стандарты, в отличие от существовавших до недавнего времени квалификационных справочников, сделают подход к квалификации специалиста шире и будут учитывать современные требования к различным профессиям.

## 18 ФЕВРАЛЯ

На сайте АИЖК появилось сообщение о намерении организации отказаться от проведения аккредитаций оценочных компаний. В настоящее время решается вопрос о приеме отчетов об оценке всех оценочных компаний в случае их соответствия требованиям законодательства. Изменение подхода работы АИЖК вызвано требованиями ФАС. Прием заявок от оценочных компаний на аккредитацию прекращен.

## 07 ФЕВРАЛЯ

Министр экономического развития РФ Андрей Белоусов выступил на заседании Правительства РФ с докладом о проекте государственной программы «Управление федеральным имуществом» и мерах, направленных на повышение эффективности управления федеральным

имуществом. Госпрограммой предусмотрены меры по ликвидации особо опасных объектов казны, а также содержание объектов казны, в том числе оформление документов технической инвентаризации и регистрации прав, оформление документов кадастрового учета.

## 21 ФЕВРАЛЯ

Комиссия по городскому хозяйству Законодательного собрания Петербурга одобрила законопроект, обязывающий правительство города разработать и утвердить порядок оценки технического состояния зданий. Сейчас четкий, понятный порядок не зафиксирован ни в одном документе, что вызывает много вопросов к отчетам оценщиков.

## Календарь событий

*Самая полная и актуальная информация об основных событиях в сфере оценки и консалтинга – на сайте [www.smao.ru](http://www.smao.ru). Подпишитесь и получайте новости первыми!*

### 25 ФЕВРАЛЯ

В конце февраля глава Минэкономразвития РФ Андрей Белоусов заявил о завершении массовой кадастровой оценки объектов капитального строительства во всех регионах России. Теперь страна полностью готова к введению единого налога на недвижимость, который запланирован на 2014 год. Он должен заменить сразу два ныне действующих налога – на землю и на имущество физических лиц.

### 28 ФЕВРАЛЯ

В Интерфаксе прошла пресс-конференция, на которой было объявлено о завершении работы по составлению кадастра объектов недвижимости. Посмотреть кадастровую стоимость сейчас можно на сайте Росреестра: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru). Размер налога на недвижимость еще неизвестен, он будет определен муниципальными образованиями позднее.

### 14 МАРТА

Состоялся I Всероссийский съезд оценщиков, по итогам работы которого пять СРО объединили свои позиции по отношению к выработке единых стандартов, касающихся проведения экспертиз и работы дисциплинарных комитетов. СРО договорились о совместной разработке стандартов оценки. Совместные действия будут проходить теперь в рамках Координационного совета, а СРО обязуются привести свои внутренние регламенты к единому стандарту.

### 27 ФЕВРАЛЯ

Федеральная служба по финансовым рынкам России направила обращение в Верховный суд РФ по поводу обзора судебной практики по добровольному страхованию имущества граждан. В 2012 году пленум ВС постановил, что закон о защите прав потребителей должен распространяться и на страховые отношения.

### 01 МАРТА

Торгово-промышленная палата РФ провела заседание совета по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности. На заседании рассматривался вопрос о возможности предоставления саморегулируемым организациям права на составление протоколов об административных правонарушениях и обращения в суд для наложения административной ответственности.

### 19 МАРТА

Госдума приняла закон «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд». Нормативный акт устанавливает новые методы определения начальной цены контракта, а также предписывает более полно раскрывать информацию о собственниках компании-поставщика и исполнителях государственного контракта.

23–24 МАЯ

МОСКВА

МЕЖДУНАРОДНЫЙ

МУЛЬТИМЕДИЙНЫЙ

ПРЕСС-ЦЕНТР **РИА-НОВОСТИ**

# ФОРУМ БОЛЬШОЙ КОНСАЛТИНГ

XI Международный Форум пройдет 23–24 мая 2013 года в Москве на площадке Международного мультимедийного пресс-центра «РИА Новости» при участии Департамента внешнеэкономических и международных связей Правительства Москвы.

**Оргкомитет Форума**

телефон/факс: +7 (495) 604-41-69, 604-41-70

e-mail: [info@smao.ru](mailto:info@smao.ru)

[WWW.BK-FORUM.RU](http://WWW.BK-FORUM.RU)

Нововведения и основные тенденции в российском законодательстве.

Каковы прогнозы по изменению рынка консалтинговых услуг в 2013 году?

Как своевременно предвидеть основные угрозы экономической безопасности бизнеса? Как предотвратить финансовые потери при взаимодействии с партнерами и контрагентами?

Что такое мультибизнес? Оптимизация деятельности, управление стоимостью, эффективностью мультибизнесов

Альтернатива государственным программам и кредитованию: проектное и структурное финансирование, ЧП. Какая экономика проектов наиболее актуальна?



**Премия  
«Большой  
Консалтинг»**



**Сергей Овчаров,**  
комиссар по оценочной  
и экспертной деятельности,  
Евразийская организация  
экономического сотрудничества  
(ЕОЭС)

# В унисон с Европой

**Глобализация мировой экономики – давно идущий процесс становления международного производства и международного сотрудничества. Он начался с появлением международных монополистических организаций и транснациональных корпораций и продолжает углубляться в связи с развитием международного разделения труда и межгосударственной интеграции. В этом смысле создание международных сообществ и организаций является процессом закономерным и неизбежным.**

## К ОБЩЕМУ РЫНКУ

В феврале 1999 года пять стран – Россия, Беларусь, Казахстан, Кыргызстан и Таджикистан – заключили договор о Таможенном союзе и Едином экономическом пространстве, обозначив три этапа интеграции. Первый этап – создание Евразийского экономического сообщества (ЕврАзЭС) и зоны свободной торговли. Второй этап – создание Таможенного союза. Третий этап – создание экономического пространства. Экономическая интеграция развивается от беспошлинной торговли через Таможенный союз к общему рынку в виде свободного перемещения товаров, услуг, рабочей силы, капитала.

В принципы взаимодействия стран – участников ЕврАзЭС заложены однотипные механизмы регулирования экономики, гармонизация

## Комментарий эксперта



**Владимир Пискурев,**  
председатель, Всероссийский профсоюз  
работников аудиторских, оценочных, экспертных  
и консалтинговых организаций

## ГЛАВНЫЙ КРИТЕРИЙ – КВАЛИФИКАЦИЯ

Теперь у нас существует новая, надгосударственная структура, рабочее название которой «Евразийский союз». Уже готов проект стандартов, и мы рады, что те наработки, которые мы передали в Евразийскую организацию экономического сотрудничества по оценочной и экспертной деятельности, были использованы при разработке стандартов оценки.

Известно, что были подписаны договоренности о признании дипломов об образовании, выданных во всех государствах, входивших в СССР. Поэтому дипломы об образовании в области оценочной деятельности, например, Казахстана признаются и у нас. С учетом того, что мы уже вступили в ВТО, Единый таможенный союз, создано

Единое экономическое пространство, любой оценщик другой страны может работать в России и при этом не состоять в саморегулируемой организации. На наш рынок пойдут иностранцы, и это неизбежно.

В настоящее время мы ждем принятия закона о государственной контрактной системе. Проект этого закона содержит ряд критериев, в том числе и по отбору оценщиков на конкурсах по государственным закупкам. Основным критерием будет теперь являться квалификационный уровень персонала, а государственные заказчики будут требовать подтверждения квалификации работника. Положительным моментом является то, что цена конкурса уходит



**Сергей Овчаров,**  
комиссар по оценочной  
и экспертной деятельности,  
Евразийская организация  
экономического сотрудничества  
(ЕОЭС)

правовых норм, создание единой налоговой, торговой, таможенной политики. Более того, трансевразийская экономическая интеграция имеет все основания стать частью интеграции в рамках Азиатско-Тихоокеанского экономического сотрудничества (АТЭС). В настоящее время государства – члены АТЭС проявляют большой интерес к Таможенному союзу и Единому экономическому пространству и изъявляют желание наладить прямые контакты с этими интеграционными объединениями. Уже более 35 стран, среди которых и государства Азиатско-Тихоокеанского региона, выразили желание создать с Таможенным союзом зону свободной торговли. Евразийская экономическая комиссия ведет активную работу с некоторыми из них.

## СПЕЦИАЛИСТЫ РАЗНЫХ УРОВНЕЙ

Сегодня в мире действуют разные системы регулирования деятельности оценщиков: различны требования к образованию и квалификации. Это влечет дополнительные издержки, задержки сделок, снижение оборачиваемости и, главное, противоречит уже существующим международным нормам свободного перемещения услуг и рабочей силы. Работа по согласованию требований к профессии оценщика уже началась, ведется интенсивно, и сегодня мы уже готовы представить пилотную версию перевода евразийских стандартов оценки. Перевод еще не отредактирован, однако понятна общая концепция стандартов. Стандарты оценки – это требования к профессии.

Профессиональный стандарт – многофункциональный нормативный документ, описывающий в оценочной деятельности содержание трудовых функций руководителей и специалистов и необходимых для



*Сегодня становится ясно, что не может быть универсальной профессии «оценщик бизнеса», профессии необходима специализация.*



### Комментарий эксперта

#### **Владимир Пискурев,**

председатель, Всероссийский профсоюз работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций

на второй план, и мы, наконец, сможем устранить демпинг.

Определение демпинга теперь присутствует и в проекте закона о государственных закупках. Первоначально была задумка «снимать» такие компании с торгов. Сейчас эти требования немного смягчили, предложив увеличить залог в 1,5 раза.

Нас часто спрашивают по поводу работы над отраслевым соглашением. Отраслевое соглашение в силе. Сейчас оно признано и принято к сведению всеми министерствами,

ведомствами и крупными заказчиками. Первоначальная цена на конкурсах по государственным закупкам после вступления в силу нового закона будет определяться на основании отраслевого соглашения. Бюджет по государственным закупкам на оценочную деятельность можно будет спланировать, а работники оценочных компаний смогут получать достойную заработную плату и работать в соответствии с установленным отраслевым соглашением, нормативами времени.

выполнения данных функций компетенций по различным квалификационным уровням, а также ряд других параметров, характеризующих специфику труда. В стандарте присутствуют требования к профессиональному образованию и обучению, опыту работы, дан перечень необходимых знаний и умений. Понятно, что на рынке существуют специалисты разного уровня подготовки. Для оказания каких-то услуг иметь высшую квалификацию не требуется. В то же время для предоставления





**Сергей Овчаров,**  
комиссар по оценочной  
и экспертной деятельности,  
Евразийская организация  
экономического сотрудничества  
(ЕОЭС)

других услуг возможно привлечение специалиста только высшей квалификации.

Сегодня становится ясно, что не может быть универсальной профессии «оценщик бизнеса», профессии необходима специализация. Поэтому стандарты состоят из шести частей: «оценщик автотранспортных средств», «оценщик недвижимого имущества», «оценщик движимого имущества», «оценщик интеллектуальной собственности», «оценщик предметов старины и культурных ценностей». Квалификация по каждому из шести направлений присваивается комиссией, которая и определяет соответствие полученного образования установленному стандарту знаний, умений и компетенций. Специалист сразу после окончания учебного заведения может получить квалификацию первого уровня.

Для повышения уровня требуется какое-то время поработать, набраться опыта, приобрести практические навыки и пройти аттестацию еще раз. Хотя в системе евразийских стандартов есть возможность получить подтверждение квалификации без получения образования по специальности, и даже не имея подтверждения опыта работы. Свидетельство о подтверждении квалификации действительно в течение нескольких лет, по истечении которых необходимо будет еще раз подтвердить свой профессиональный уровень.

### **ЛУЧШЕ КАЧЕСТВО – БОЛЬШЕ ЗАКАЗОВ**

Добросовестным оценщикам бояться нечего. Квалифицированные специалисты смогут подтвердить свой высокий уровень и занять более устойчивую позицию на рынке труда, а их работодатели – на рынке



*Работодатели получают сотрудника, которого не надо переобучать, – не надо терять время на освоение им необходимых навыков.*



#### Комментарий эксперта



**Юлия Усова,**  
исполнительный президент, Общероссийское  
межотраслевое объединение работодателей  
аудиторских, оценочных, экспертных  
и консалтинговых организаций

### **ИНТЕГРАЦИЯ ЛУЧШИХ ПРАКТИК**

Стандартизация в оценочной деятельности – это интеграция лучших практик. До недавнего времени и Россия, и Украина шли своим путем. У нас были свои требования к образованию, членству в СРО, свои стандарты на выполнение отчетов об оценке и одна специализация – оценщик бизнеса.

При международной интеграции и создании евразийской площадки сценариев два – либо пойти по пути международной стандартизации, либо создать систему, которая будет признана и в других странах. Учитывая глобализацию на мировых рынках и в рамках профессионального сообщества, было бы крайне неосмотрительным вести эту работу несинхронно. Поэтому мы рады представившейся возможности

работать над профессиональными стандартами для ЕврАзЭС. Эта работа по времени начата чуть раньше, чем работа над российскими профессиональными стандартами, однако стандарты станут прототипом для наших, российских стандартов. Так как работа идет одновременно по двум направлениям, нашим оценщикам не придется дважды подтверждать свою квалификацию.

В связи с этим, может быть, и не так плохо, что Национальный Совет по оценочной деятельности не воспользовался своей функцией и правом создавать требования к образовательным программам, а саморегулируемые организации не выработали квалификационных требований к оценщикам, нет государственных требований и к



**Сергей Овчаров,**  
комиссар по оценочной  
и экспертной деятельности,  
Евразийская организация  
экономического сотрудничества  
(ЕОЭС)

оценки. Нужно отметить, что система сертификации работника распространена в Европе. Каждый сотрудник имеет документ, в котором указана его специализация и подтвержденная квалификация. Такая система позволяет рынку труда быть цивилизованным. Работодатели получают сотрудника, которого не надо переобучать, – не надо терять время на освоение им необходимых навыков. Одновременно приходит и четкое понимание организации производственного процесса – все виды деятельности описаны в стандарте.

Подобная система очень удобна и при выборе компании, которая претендует на предоставление услуг. В России и на Украине отбор происходит по цене предложения, и побеждает всякий раз компания, которая готова к сокращению своих, часто необходимых, затрат. При отлаженных стандартах такого не происходит. Главным критерием отбора является качество. В сфере услуг это качество специалистов. Поэтому, чем больше в компании специалистов, которые подтвердили высокий уровень своей квалификации, тем больше шансов получить заказ.

Приятным является то, что евразийская система квалификаций отменит целый ряд ставших для оценщиков утомительными процедур по аккредитации при различных крупных заказчиках. Сейчас оценщик вынужден проходить экзамены при Сбербанке, АИЖК, «РЖД», «Лукойл», некоторых банках и прочих крупных заказчиках. Признаваемая всеми система квалификаций позволит подтверждать свой уровень только один раз и избегать траты времени и ресурсов на периодическую переэкзаменовку в разных компаниях.

За счет таких оптимизирующих процедур предполагается дать доступ на рынок на первом этапе как можно большему числу специалистов различной квалификации. В долгосрочной перспективе за счет



*Если специалист уверен в своих силах и хочет сдать экзамен на самый высокий уровень, ему не надо проходить пять экзаменов на более низкие ступени.*



#### Комментарий эксперта

#### **Юлия Усова,**

исполнительный президент, Общероссийское межотраслевое объединение работодателей аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций

программам дополнительного профессионального образования. В настоящее время государственная политика такова, что требования к уровню квалификации специалистов будут высказывать работодатели через подготовку профессиональных стандартов. Профессиональные стандарты, в свою очередь, будут использоваться вузами при разработке образовательных программ. Это логичный и правильный путь.

Очень многих возмущает ситуация, когда потребитель, не будучи профессионалом в заданном секторе, начинает устраивать экзамены

и проверки будущим специалистам. Такая ситуация стала следствием того, что на рынке почти нет барьеров на вход, хотя при становлении саморегулирования и предполагалось, что такие барьеры возникнут. Входной ценз вступления в СРО оказался настолько низок, что мы получили не отток неквалифицированных оценщиков, а их приход. Поэтапное внедрение систем добровольной сертификации приведет к формированию нескольких сегментов оценщиков различной специализации и квалификации. Это большое достижение на пути к цивилизованному рынку.

ухода с рынка неквалифицированных специалистов понесенные затраты окупятся. Эта система предполагает и изменение региональных рынков за счет ухода из регионов «столичных» компаний, не специализирующихся на оценке стоимости недвижимости или автотранспортных средств.



**Сергей Овчаров,**  
комиссар по оценочной  
и экспертной деятельности,  
Евразийская организация  
экономического сотрудничества  
(ЕОЭС)

### **ДЛЯ УВЕРЕННЫХ В СВОИХ СИЛАХ**

В России и на территории постсоветских стран скоро будет объявлен конкурс по отбору национальных сертификационных центров. Учебные заведения в конкурсе участвовать не будут, но смогут принять участие некоторые саморегулируемые, а также некоммерческие организации. По предварительным оценкам, в России будет работать десять таких центров, в Украине – пять.

Хотя система и добровольная, она предполагает некоторые материальные затраты на подтверждение квалификации. На первом этапе предполагается держать минимальную цену на прохождение экзаменов и подтверждение квалификации. То есть, если специалист уверен в своих силах и хочет сдать экзамен на самый высокий уровень, ему не надо проходить пять экзаменов на более низкие ступени. Кроме того,



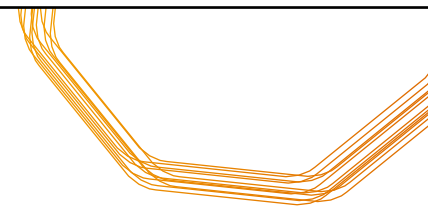
*Появление евразийских стандартов оценки во многом совпало с процессом стандартизации многих профессий в России.*



предусматривается возможность получить подтверждение квалификации и для тех участников рынка, которые не имеют специального образования в области оценочной деятельности, но, являясь практиками или занимаясь самостоятельно, получили все необходимые знания и навыки. Появление евразийских стандартов оценки во многом совпало с процессом стандартизации многих профессий в России. В целом она дает много преимуществ: для работников – четкое описание их производственной деятельности, обозначение зоны ответственности; для образовательных учреждений – представление о востребованности тех или иных программ обучения, позволяет скорректировать процесс обучения так, чтобы выпускать специалистов нужной квалификации и в нужном количестве. Бизнесу стандарты позволяют оптимизировать расходы на подбор персонала, выбирая только тех специалистов, которые действительно необходимы. **OD**



**Андрей Мануилов,**  
заместитель директора,  
департамент экспертизы,  
оценки и сертификации,  
Ленинградская ТПП



# Онлайн-способы получить консолидированное мнение

**В настоящее время идет процесс разработки как федеральных стандартов оценки, так и стандартов, необходимых банкам и другим организациям, сотрудничающим с оценщиками. Вполне разумными и современными выглядят попытки организовать обратную связь с действующими оценщиками. Только так возможно создать документы, не оторванные от реальности.**

## ХОРОШО, НО СУБЪЕКТИВНО

Не пускаясь в критику действующих федеральных стандартов оценки и стандартов оценки от различных организаций, хотелось бы поделиться соображениями по поводу информационных аспектов организации обратной связи с оценочным сообществом при разработке проектов стандартов и прочих документов.

Обычной практикой является включение наиболее активной части оценочного сообщества в некие рабочие группы, занятые непосредственно разработкой стандарта. Тем самым сужается круг специалистов, причастных к разработке документа. Вероятность того, что в рабочую группу будут включены именно самые компетентные и системно мыслящие оценщики, относительно невелика.

В настоящее время все большее распространение получает практика краудсорсинга, когда решение какой-либо интеллектуальной задачи делегируется неопределенному кругу лиц. В основном это делается посредством Интернета: через какой-то профессиональный сайт, портал либо через социальные сети.

Эти ресурсы предоставляют определенный набор сервисов, функционал которых предназначен в основном для медийных целей, причем технически их инструментарий, как правило, не приспособлен для обработки информации и содержит минимум рабочих инструментов, которые, к слову, ориентированы в основном на технических специалистов, интернет-маркетинг и т.п.

Создание групп и пабликов в социальных сетях для решения тех или иных вопросов, находящихся в компетенции оценщиков, а также для обмена мнениями или голосования можно считать попыткой отойти от более традиционных и менее конструктивных специализированных оценочных форумов. Нет необходимости упоминать форумы, все оценщики знают о них. Они очень популярны и известны как трибуна общественного мнения.

Безусловно, такие шаги выявляют более современный подход к привлечению оценочного сообщества к разработке стандартов, однако с точки зрения информационных потоков они почти не отличаются от



**Андрей Мануилов,**  
заместитель директора,  
департамент экспертизы,  
оценки и сертификации,  
Ленинградская ТПП

привычных. Цикл начинается с обсуждения, в дискуссионном порядке выявляется преобладающее мнение, затем аудитория выражает свое одобрение (неодобрение) по тем или иным вопросам. Мнения и конструктивные предложения оценщиков собираются одним специалистом или небольшой группой, после чего обрабатываются и либо вносятся в скорректированный вид в проект документа в виде поправок, либо игнорируются.

Данная схема неэффективна и фактически не способна реализовать главную цель – получить консолидированное мнение наиболее профессиональной части оценочного сообщества. Во-первых, существует некая клановость, которая ограничивает участие высококомпетентных оценщиков в проектах «конкурентов». Во-вторых, итоговый документ в любом случае является отражением системных представлений «работчика», который реализует в документе понятные и близкие ему идеи, отвергая при этом все остальные. В-третьих, многие достаточно ценные для дела профессионалы не желают анонимно участвовать в разработке каких-либо документов, ведь это подразумевает отказ от авторства выношенных ими идей. Есть и другие причины подобного характера, на которых нет смысла останавливаться.

## **ВСЕ ПО ПОЛОЧКАМ**

В качестве примера успешной системы разработки стандартов можно привести Систему стандартизации Торгово-промышленной палаты Российской Федерации (СТО ТПП). Если не вдаваться в подробности процесса разработки и утверждения стандартов ТПП РФ, можно утверждать, что в плане циркуляции информации эти процедуры сильно



*Существенная часть стандартов обновляется с разной регулярностью в соответствии с требованиями времени.*



отличаются от изложенных выше. Если говорить упрощенно, применяется не «иерархический» принцип распределения информационных потоков, где информация стекается в одно место, а «сетевой», для которого характерно наличие множества «петель обратной связи». Только на таком принципе может быть построена современная система быстрого и качественного профессионального взаимодействия и генерирования качественных регламентирующих документов.

В настоящий момент в системе СТО ТПП имеется 185 действующих стандартов, разработанных специалистами как ТПП РФ, так и региональных торгово-промышленных палат. Следует отметить, что существенная часть стандартов обновляется с разной регулярностью в соответствии с требованиями времени. Стандарты ТПП включают в себя методические пособия и рекомендации, положения об отдельных процедурах и видах деятельности и общие положения, а также концептуальные документы. Следует особо отметить это разделение, поскольку в настоящее время существуют попытки разработки и внедрения оценочных стандартов, эклектически сочетающих в себе все вышеназванные документы.

Процедура разработки и согласования документов, входящих в систему стандартизации ТПП РФ, хорошо отработана и в обязательном порядке предполагает участие компетентных специалистов, экспертов из региональных палат. Утверждение стандартов осуществляется коллегиально: все участники, подающие свои поправки, оповещаются об их принятии или отклонении. В любом случае обоснованное мнение участников учитывается. Только после согласования документ утверждается и вносится в базу данных стандартов ТПП.

Существует также техническая возможность свести до минимума участие отдельного человека в компиляции разногласий мнений



**Андрей Мануилов,**  
заместитель директора,  
департамент экспертизы,  
оценки и сертификации,  
Ленинградская ТПП

независимых оценщиков и выявить действительно наиболее актуальные положения стандартов. Это специальные серверы, поддерживающие сайты на вики-движках, которые позволяют одновременно редактировать документы с автоматической авторизацией правок, а также комментировать их. Так решается главная проблема – субъективизм человека, обрабатывающего информацию. Специалисты могут внести свои правки непосредственно в документ, причем существует возможность не только фиксировать время внесения изменений, но и просматривать все версии документа, с подсветкой всех удаленных или добавленных участков текста.

## АВТОР НЕ ЗАТЕРЯЕТСЯ

Другим примером может выступить некоммерческий проект «Солярис», который представляет собой специализированный сервер для коллективной работы специалистов на удаленном доступе. Это нечто вроде виртуального клуба оценщиков с возможностью работы как в публичном, так и в приватном, защищенном режиме. Для того чтобы воспользоваться сервисами «Соляриса», необходимо всего лишь авторизоваться с любого компьютера, подключенного к Интернету, и получить доступ к тем сайтам, к которым он для данного пользователя разрешен.

Часть сайтов находится в публичном доступе. Соединение защищено электронным сертификатом и является информационно безопасным. Вики-сайты, где могут работать оценщики, создаются в любом необходимом количестве и дают возможность соединиться, образно говоря, в нейронную сеть – некое подобие коллективного интеллекта,



*Вики-сайты, где могут работать оценщики, создаются в любом необходимом количестве и дают возможность соединиться, образно говоря, в нейронную сеть – некое подобие коллективного интеллекта.*



способного произвести конечный продукт в виде документа, в данном случае – стандарта. При этом авторство правок будет зафиксировано, а профессионал, подавший действительно ценную идею, гарантированно не будет забыт.

Пользование этим инструментом технически просто, обучение не требуется. Управление страничкой в распространенных социальных сетях существенно сложнее. Простота и дружелюбность интерфейса сочетается с мощным и стабильным движком и достаточно сложной внутренней структурой сервисов. Сервер имеет целый ряд самых современных мультимедийных технологий, а также много дополнительных модулей, которые позволяют не только распространять информацию и обмениваться ей, но и автоматически ее обрабатывать.

## ПРЕИМУЩЕСТВА ОЧЕВИДНЫ

На той же технологической платформе реализована успешно действующая интерактивная система контроля и реализации оценки залогов «БОКС» (банк – оценщик – клиент – сотрудничество), работающая в Ленинградской торгово-промышленной палате. Это пакет бесплатных сервисов для клиентов Палаты, которые обращаются за оценкой предметов залога. Смысл применения этого уникального инструмента в том, что перекрестный контроль над оценкой предмета залога осуществляется не по обычно практикуемому принципу проверки отчета как результата деятельности оценщика, а по принципу контроля процесса оценки на всех его стадиях – от заявки на оценку до подписания акта сдачи-приемки выполненных работ. Такая система работы также позволяет всем заинтересованным участникам процесса оценки залога



**Андрей Мануилов,**  
заместитель директора,  
департамент экспертизы,  
оценки и сертификации,  
Ленинградская ТПП

обращаться к промежуточным материалам и конечным результатам оценки спустя время и фактически иметь архив оценок для мониторинга объекта залога.

Основной эффект от применения таких технологий достигается непосредственным виртуальным присутствием оценщиков на рабочей площадке или вики-сайте в режиме реального времени, без участия единого координирующего и обрабатывающего центра.

Таким образом, преимущества предлагаемого технологического решения для реализации обратной связи при разработке стандартов и других документов таковы:

- автоматическое закрепление авторства идей, формулировок, времени их внесения;
- отсутствие технической возможности удаления или искажения информации об авторах;
- возможность мгновенного восстановления всех версий документа;
- прозрачный и публичный характер работы, что вызывает доверие участников;
- возможность координации проекта разработки по времени с помощью синхронизированных календарей;
- возможность обмена файлами любого формата и объема;
- возможность комментировать поправки, обсуждать материалы;
- возможность мгновенного поиска нужных материалов;



*Простота и дружелюбность интерфейса сочетается с мощным и стабильным движком и достаточно сложной внутренней структурой сервисов.*



- возможность использования почтовых рассылок и настройки оповещения;
- возможность ведения личного журнала (блога);
- должный уровень безопасности данных;
- возможность организации необходимого баланса приватности и публичности путем закрытия части вики-сайтов от доступа неавторизованных пользователей или открытия в режиме «только для чтения».

В целях эффективной и быстрой работы над стандартами оценки можно предложить установку подобной системы в какой-либо независимой организации, которой доверяют, и сообщить действующим оценщикам о возможности внесения правок в проект федеральных стандартов. Для окончания внесения поправок необходимо установить срок, по прошествии которого передать документ в распоряжение уполномоченного органа для рассмотрения и внесения поправок в итоговый стандарт, утверждаемый государственным уполномоченным органом. Такая схема работы не исключает и параллельного сбора информации от оценщиков другими, более привычными способами.

В саморегулирование были заложены принцип равной ответственности каждого оценщика и равное участие в развитии профессии. Кто, как не мы сами, должны заботиться о себе и создавать такие стандарты, которые позволили бы сделать оценщиков людьми уважаемой профессии. **OD**



**Ирина Аксенова,**  
директор, RICS в России и СНГ

# Кое-что об обществе носителей уникальных знаний

**Что представляет собой Королевское общество сертифицированных экспертов в области недвижимости – RICS? Возможно ли создание подобной организации в России? Как быть, если возникают противоречия между стандартами RICS и федеральными стандартами оценки? На эти и некоторые другие вопросы отвечает директор RICS в России и СНГ Ирина Аксенова.**

*Беседовала Оксана Тевелева*

**OD: Кто, как и зачем придумал стандартизацию RICS?**

**Ирина Аксенова:** Организация The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Королевское общество сертифицированных экспертов в области недвижимости – была основана лондонскими оценщиками в 1868 году. Необходимость ее создания была обусловлена быстрым индустриальным развитием Европы. Росли темпы строительства и транспортного развития, что требовало создания более строгих и точных стандартов. Со временем организация расширялась, завоевывая авторитет в других европейских странах. Сейчас RICS, где

представлены 22 различных направления деятельности, объединяет не только оценщиков, но и многих других специалистов, среди которых есть эксперты по управлению недвижимостью и проектами, а также финансисты. Среди главных достижений RICS – создание стандартов и их унификация во всех регионах присутствия.

**OD: Стандарты RICS пришли на российский рынок 10 лет назад. Каких успехов удалось добиться организации за это время?**

**И.А.:** Представительство RICS в России официально открылось в 2008 году. Конечно, российские оценщики и раньше знали о существовании нашей организации. Некоторые сами отправлялись в Лондон для получения степени. На данный момент RICS в России насчитывает около 350 специалистов. Прежде всего, мы занимаемся продвижением и публикацией стандартов оценки и привлечением квалифицированных экспертов в этой области. Мы ведем диалог с властями о методах оценки и стандартизации подходов. В 2013 году на российский рынок выйдет REABS (Real Estate Agency & Brokerage Standards) – стандарты для брокериджа. Сейчас у нас лучше всего развиты направления оценки и управления проектами, в этом году мы также планируем создать отдельную брокерскую группу.

Одним из основных направлений деятельности RICS является продвижение стандартов Королевского общества. Все больше потребителей





**Ирина Аксенова,**  
директор, RICS в России и СНГ

оценочных услуг в России требуют делать отчеты не только по ФСО, но и по стандартам RICS. Эти стандарты не противоречат, а дополняют друг друга, причем требования RICS строже. А некоторые потребители при проведении тендеров по отбору оценочных организаций выставляют требование о наличии в компании оценщиков, являющихся членами RICS.

**ОД: Отличаются ли отчеты об оценке членов RICS России и членов RICS других государств?**

**И.А.:** Нет, отчеты оформляются по международным нормам и правилам с использованием единой терминологии. Таким образом, член RICS из России может прочесть и понять отчет коллеги из любой другой страны, и наоборот.

**ОД: Как Вы думаете, почему на рынке не появляется аналогов RICS «российского производства»?**

**И.А.:** Дело в том, что невозможно взять и создать свод правил, а после объявить его международным. Особенно в бизнесе. На интеграцию стандартов RICS ушли десятилетия, и авторы изначально разрабатывали эти стандарты так, чтобы они были применимы во всем мире. Сейчас стандарты RICS полностью признают МСО, такие как IVS (International Valuation Standards). То есть если объект одобрен по системе RICS, то он будет одобрен и по IVS. У российских экспертов на то, чтобы разработать собственный метод оценки и внедрить его в мировую практику, уйдут годы. Проще взять уже имеющийся стандарт, к которому привыкли западные инвесторы.

**ОД: Как оценщики выходят из ситуации, когда существуют противоречия между стандартами RICS и федеральными стандартами оценки?**

**И.А.:** Такие ситуации встречаются очень редко. Как правило, сначала члены RICS используют местные стандарты, а затем применяют стандарты RICS в части, не противоречащей обязательным стандартам



*Все больше потребителей оценочных услуг в России требуют делать отчеты не только по ФСО, но и по стандартам RICS.*



Комментарий эксперта



**Роман Чибисов,**  
генеральный директор,  
Swiss Appraisal в России и СНГ

## ПРИЗНАННОЕ СООБЩЕСТВО

Вместе с официальным появлением оценочной деятельности в России, начался процесс стандартизации оказания оценочных услуг и подготовки отчетов об оценке. Несмотря на уже имеющуюся международную практику, Россия пошла по своему пути становления, что привело к принятию Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» и федеральных стандартов оценки. Но соответствие российским стандартам не всегда приводит к получению объективных и достоверных результатов. Кроме того, заказчики оценочных услуг зачастую являются иностранными компаниями, которым знакомо и привычно понятие «справедливой стоимости», а не рыночной, как в российских стандартах. Также заказчики могут находиться

в области другой юрисдикции, что предполагает использование международных стандартов оценки.

Международная практика оценочной деятельности представлена стандартами Американского общества оценщиков (ASA), Международными стандартами оценки (IVS), Европейскими стандартами оценки (ЕСО) и стандартами Королевского общества сертифицированных экспертов (RICS), наиболее распространенными на территории Российской Федерации.

Издание Red Book (Красной книги) в 2008 году, описывающей стандарты RICS на русском языке, и ее последующее переиздание в 2010 году стало первым звеном в области интеграции российской оценочной деятельности в мировую



**Ирина Аксенова,**  
директор, RICS в России и СНГ

страны. Более подробно о разрешении конфликтных ситуаций написано в Red Book – книге, содержащей актуальные правила оценки недвижимости. Здесь все зависит от пожеланий девелоперов и инвесторов. Если это западные игроки, то они будут требовать, чтобы объект прежде всего соответствовал стандарту RICS. Обычно оценку заказывают в определенном формате, так что оценщик просто изложит заказчику всю информацию в рамках оговоренных стандартов.

**ОД: Что будет с российскими оценщиками после вступления России в ВТО?**

**И.А.:** На них это никак не повлияет. ВТО – торговая организация, и изменения коснутся таможенных пошлин, объема производимых товаров и так далее. Оценщики предоставляют услуги, свои знания и навыки. Поэтому вступление в ВТО не даст российским оценщикам ни каких-то особых преимуществ, ни новых трудностей. Не следует ожидать, что иностранные специалисты придут и вытеснят наших соотечественников. Большинство зарубежных компаний либо не рассматривают Россию как потенциальную площадку для ведения бизнеса, либо уже давно присутствуют на рынке, так что членство в ВТО мало что меняет. Зато российским специалистам станет проще сотрудничать с компаниями из других стран. Также международные организации, к которым относится и RICS, получают больше возможностей влиять на унификацию и улучшение стандартов, принятых в России.

**ОД: Что Вы думаете по поводу Цюрихской конвенции и Евразийской организации экономического сотрудничества?**

**И.А.:** Некоторые члены RICS в Европе одновременно занимают посты и в Евразийской организации экономического сотрудничества, однако на этом наши взаимоотношения заканчиваются. Действие Цюрихской конвенции не связано с нашей деятельностью.



*Степень RICS – это подтверждение того, что данный специалист уже является обладателем уникальных знаний.*



#### Комментарий эксперта

**Роман Чибисов,**  
генеральный директор, Swiss Appraisal в России и СНГ

практику. Стандарты RICS позволяют готовить менее объемные и более содержательные отчеты об оценке, привлекающие во внимание исключительно те факторы, которые реально влияют на справедливую стоимость объекта оценки и исключают условия, при которых стоимость объекта может меняться в зависимости от результата, необходимого заказчику. Регуляторы рынка, а также пользователи отчетов об оценке, в том числе банки, аудиторы, инвесторы, налоговые органы и прочие организации, подтверждают факт удобства проверки и принятия отчетов об оценке, выполненных по стандартам RICS, в связи с их более краткой и четкой версией по сравнению с отчетами, выполненными по федеральным стандартам.

Необходимо отметить, что ключевым фактором развития бизнеса каждой оценочной компании является наличие опытных сотрудников – оценщиков,

обладающих профессиональным образованием и международно признанной квалификацией. Акцент общества RICS на обучающие программы для специалистов в области оценки предполагает передачу фундаментальных знаний, наличие которых свидетельствует о высоком профессиональном уровне специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования.

RICS является признанным во всем мире сообществом и дает своим членам определенные преимущества, которые позволяют оценщикам повышать свои профессиональные качества и навыки в области стоимостного консалтинга. Кроме получения профессионального образования RICS посредством содействия в доступе к актуальной информации по рынку дает возможность непрерывного развития, установления контактов с зарубежными коллегами (а также иностранными инвесторами,



**Ирина Аксенова,**  
директор, RICS в России и СНГ

**ОД:** Какое преимущество дает обладание статусом RICS? Приобретают ли оценщики, сдавшие экзамен, какие-то особые знания, которых нет у оценщиков «без титула»?

**И.А.:** Степень RICS – это подтверждение того, что данный специалист уже является обладателем уникальных знаний. Он умеет применять наши стандарты на практике и прекрасно разбирается в своей сфере деятельности. Для повышения эффективности наших экспертов мы организуем профильные рабочие группы, где всегда можно посоветоваться с другими авторитетными оценщиками в нужной отрасли. У нас вообще поощряется командная работа. А преимущество прежде всего репутационное: обладатель степени RICS может без проблем устроиться в крупную международную компанию или подтвердить статус авторитетного и непредвзятого эксперта. Членство в RICS дает доступ к корпоративной библиотеке и информационным сервисам. Помимо электронных учебников, член RICS может ознакомиться с отчетами своих коллег, исследованиями о ситуации на рынке недвижимости и технической информацией об особенностях строительства. Также у нас периодически проводятся семинары и круглые столы для обмена знаниями.

**ОД:** Что делает RICS для повышения достоверности отчетов об оценке, выполняемых своими членами?

**И.А.:** RICS заботится о своей репутации, поэтому мы должны быть уверены, что оценку производит независимый и квалифицированный эксперт. Иногда в организации проводится выборочное тестирование, выявляющее компетентность и знания специалиста. Также мы соблюдаем довольно строгие этические принципы, и член RICS, уличенный в мошенничестве, будет оштрафован на очень крупную сумму либо лишен степени. Профессиональные принципы вообще крайне важны для



*Мы соблюдаем довольно строгие этические принципы, и член RICS, уличенный в мошенничестве, будет оштрафован на очень крупную сумму либо лишен степени.*



Комментарий эксперта

**Роман Чибисов,**  
генеральный директор, Swiss Appraisal в России и СНГ

выходящими на российский рынок), участия в профессиональных семинарах и конференциях. Назначение Red Book состоит в обеспечении соответствия всем международным требованиям и стандартам ведения оценочной деятельности, соблюдении высокого уровня

объективности и ответственности оценщика при подготовке отчета об оценке, отвечающего его безупречной деловой репутации. Все эти факторы помогают улучшать качество отчетов, подготовляемых оценщиками, гордо носящими звание RICS.

нас. Например, вступительный экзамен состоит из трех частей, одна из которых посвящена именно моральной, этической стороне работы в недвижимости. И хотя эта часть составляет небольшую долю от всего объема вопросов, если кандидат не сдает ее, он не сдает весь экзамен, независимо от остальных результатов.

**ОД:** Чем FRICS отличается от «фрика»?

**И.А.:** В RICS существуют две степени участия: MRICS (member of RICS) – обычное членство и FRICS (fellow of RICS) – член-корреспондент RICS, которая присуждается за вклад в развитие отрасли и помощь организации. Для получения степени FRICS необходимо обладать не только профессионализмом и глубокими знаниями в сфере оценки, но и определенными руководительскими способностями. FRICS всегда произносится только как «феллоу» (fellow). А чтобы стать фриком (freak), требуется как раз самый низкий уровень этих качеств. **ОД**



Михаил Зельдин,  
президент, ГК «Аверс»

# Декларация зависимости

**В одном известном анекдоте группа ученых получила задание на разработку теории, позволяющей предсказывать результаты скачек. Через некоторое время появился отчет с поразительно точной методикой расчета! Смущало одно: теория была построена на допущении, что конь – сферическое тело, передвигающееся в вакууме. Происходящее сегодня в оценочной деятельности, очевидно, не удовлетворяет ни одну из заинтересованных сторон – ни участников сделок, ни оценщиков, ни государство. А кроме того, вызывает невольные ассоциации с упомянутым анекдотом.**

## СФЕРИЧЕСКИЙ КОНЬ

Государство выражает свое недовольство довольно резко: всерьез обсуждается возможность введения уголовной ответственности за недобросовестную оценку. Но прежде чем прибегать к крайним мерам, полезно осознать причины происходящего и представить себе желаемый для всех заинтересованных сторон результат. Очевидно, что обращение к крайним мерам – признак того, что справиться с задачей стандартными приемами не получается. Само это обстоятельство указывает, что

надо сменить парадигму, общую концепцию, видение ситуации. В таких случаях бывает полезно проанализировать скрытые, не выявленные предположения, лежащие в основе неудачных подходов к решению.

Существующий закон об оценочной деятельности опирается на несколько основных положений. Во-первых, оценщик может быть независимым от заказчика оценки, а также абсолютно беспристрастным. Во-вторых, рынок может предоставлять достоверную информацию для определения стоимости оцениваемого объекта: полное количество аналогов; полный перечень факторов, влияющих на стоимость; точно измеренную силу влияния этих факторов. И следовательно, для любого объекта можно определить единственно верную рыночную стоимость. В-третьих, если дать оценивать объект нескольким оценщикам, они независимо друг от друга получат абсолютно одинаковый результат.

При этих допущениях появляются основания требовать от оценщика точной оценки рыночной стоимости объекта, абсолютно не зависящей от пожеланий заказчика. И именно на эти допущения должно опираться предложение привлечь оценщика к уголовной ответственности в случае «недобросовестной оценки».

Но совпадает ли реальность со сделанными ранее допущениями? Представляется, что выявленные допущения идеализируют и оценщика, и рынок, – и получается, как в анекдоте про сферического коня в вакууме.

## ЭТАЛОН ИЗМЕРЕНИЙ

Любой реальный рынок отличается от идеала, а в российских условиях эта разница весьма значительная (например, не существует надежных данных о ценах реальных сделок купли-продажи квартир даже в



**Михаил Зельдин,**  
президент, ГК «Аверс»

мегаполисе). Следовательно, и результат расчета стоимости будет отличаться от «единственно верного». Причем логика подсказывает, что отличаться он может в обе стороны. Отсюда следует важный, хотя и очевидный для большинства оценщиков вывод: величина стоимости объекта находится в некоем интервале значений, причем любая точка внутри этого интервала может рассматриваться как объективное и достоверное значение этой стоимости.

Об оценке часто думают как об измерении. В глубине наших представлений об измерении находится идея эталона. Во французском Севре хранятся эталоны метра и килограмма, но измерение измерению рознь. Коренное, сущностное свойство оценки – ее вероятностный, интервальный характер. Как уже отмечалось, при определении стоимости объекта не бывает однозначности, даже для типовых объектов есть некоторый интервал возможных значений, внутри которого невозможно указать единственное, точное. Значит, есть объективные условия для влияния субъективного фактора. Такова природа оценки, но многие про это забывают или, что еще хуже, пытаются с ней бороться, стремясь разработать такие стандарты и указания, чтобы добиться «объективности» и «однозначности» оценки, а заодно – «независимости» оценщика как основного условия для получения этих желанных свойств оценки.

## В КАЧЕСТВЕ АЛЬТЕРНАТИВЫ

Попробуем сформулировать альтернативные допущения, в большей степени отражающие реальность, – такие допущения, которые должны быть положены в основу совершенствования закона об оценочной деятельности:



*Обращение к крайним мерам – признак того, что справиться с задачей стандартными приемами не получается.*



1. Величина стоимости объекта есть интервал значений, причем любая точка внутри этого интервала может рассматриваться как объективное и достоверное значение этой стоимости.

2. Границы интервала возможных значений стоимости данного объекта редко когда можно определить однозначно, в большинстве случаев существует лишь здравый смысл, выражающийся в экспертной оценке разумного диапазона (интервала неопределенности).

3. Как следствие, оценщик имеет объективные возможности (наличие разумного диапазона) для учета субъективного пожелания заказчика оценки.

4. Заказчик заинтересован искать такого оценщика, который готов максимально пойти навстречу его интересам в рамках разумного диапазона.

5. Оценщик заинтересован идти навстречу пожеланиям заказчиков в рамках разумного диапазона, чтобы привлекать заказы.

Что касается последнего пункта, то стоит помнить, что, несмотря на часто встречающиеся сравнения оценщиков с художниками, они, в отличие от последних, не выполняют свою работу в надежде на то, что когда-то потом на нее найдутся покупатели. В целом приведенные допущения отражают реальность, они фактически реализуются в практике оценочной деятельности. Проблема в том, что эта практика входит в противоречие с законом! Сколько бы оценщики ни утверждали, что они абсолютно независимы, таковыми они являются, лишь когда одновременно зависят от обеих сторон (например, на одной чаше весов – доверие банка, на другой – оплата оценки заемщиком). Понимая это, крупные потребители оценки уже сейчас создают механизмы защиты своих интересов.



Михаил Зельдин,  
президент, ГК «Аверс»

### СОЗДАВАЯ БЛАГОПРИЯТНУЮ СРЕДУ

В большинстве случаев цели заказчика и потребителя оценки прямо противоположны: один хочет получить максимально низкую оценку стоимости, другой – максимально высокую. Это конфликт интересов. Сейчас он разрешается неудовлетворительным образом – за счет ущемления интересов какой-то из указанных сторон, к тому же при нарушении интересов и оценщика, и государства.

Действительно, результат оценки практически всегда смещен в какую-то сторону от центра разумного диапазона, а преподносится как самый правильный из возможных. И при этом вторая сторона может терять 10–15%, а то и больше. Оценщику же дискомфортно постоянно стоять перед выбором: прислушаешься к клиенту – рискуешь нарушить закон и потерять репутацию, не прислушаешься – можешь потерять клиента.

Для государства подобная ситуация тоже нежелательна: между сторонами оценки идет непродуктивный спор, тормозится развитие экономики, возникает благоприятная почва для коррупции. Кроме того, государство также регулярно выступает в качестве заказчика или потребителя оценки – и сталкивается с теми же проблемами.

Теперь представим, что приведенные ранее реалистичные допущения приняты сообществом и нашли отражение в усовершенствованном законе об оценочной деятельности. Для этого достаточно признать интервальность оценки, право оценщика отстаивать интересы заказчика, право любой заинтересованной стороны на проведение оценки. В результате предполагается получить следующее:

1. Интересы заказчика будут законно учтены в рамках разумного диапазона (ему не нужно будет подталкивать, как сейчас, оценщика к использованию лазеек в законе и, следовательно, оплачивать риски оценщика).



*Коренное, сущностное свойство оценки – ее вероятностный, интервальный характер.*



2. Оценщик получает законное право открыто выражать интересы заказчика (по аналогии с адвокатом), стараясь доказательно смещать результат оценки в желаемую для заказчика сторону и оставаясь в рамках разумного диапазона.

3. Вторая сторона получает понимание, в какую сторону в рамках разумного диапазона смещена стоимость, и может заказать альтернативную оценку, обратиться к эксперту (внешнему или внутреннему). Оценщики и эксперты будут стараться достичь согласованного результата, устраивающего стороны. В крайнем случае возможно обращение к согласованному ими арбитру, в третейский или арбитражный суд.

4. Государство получает условия, при которых оценочная отрасль развивается, соответствует потребностям развития экономики, предпринимательства, а также защиту своих интересов, в том числе как собственника имущества.

5. Оценщик получает импульс к проявлению творчества в работе и профессиональному развитию, поиску новых подходов к обоснованию оценки, совершенствованию навыков отстаивания своей позиции.

6. СРО получают мощный импульс к развитию методической составляющей их деятельности, могут выступать в качестве авторитетных внешних экспертов, арбитров.

7. Заказчики готовы больше платить тем, кто может лучше отстаивать их интересы. Самыми востребованными и высокооплачиваемыми становятся наиболее профессиональные и известные оценщики, фирмы и СРО (опять же, по аналогии с адвокатами).

В итоге меняется к лучшему имидж отрасли – из сообщества потенциальных преступников она превращается в общество профессионалов – адвокатов стоимости, уважающих себя, свою профессию и друг друга.



**Михаил Зельдин,**  
президент, ГК «Аверс»

В связи с изложенным выше потеряет смысл термин «заказная оценка». С учетом новых условий все оценки будут являться заказными, то есть выполненными по заказу и в интересах заказчика (в рамках разумного диапазона). При этом оценка может быть профессионально или непрофессионально выполненной, этичной или неэтичной, в пределах разумного диапазона или запредельной, и т.д.

## **ОТКРЫТАЯ ЗАЩИТА**

Особую актуальность в новых условиях приобретет понятие «профессиональная этика». Более того, именно при новых допущениях принятие кодекса этики станет, наконец, возможным. Пока же не до этики, так как подавляющее большинство оценщиков фактически вынуждено нарушать требования законодательства о независимости оценщика. В условиях усовершенствованного закона об оценке, по-видимому, этичными можно будет признавать действия оценщика по учету интересов заказчика в пределах разумного диапазона, определенно профессионально. Неэтичными, в свою очередь, будут считаться, например, такие действия оценщика, как «запредельные» оценки,



*Особую актуальность в новых условиях приобретет понятие «профессиональной этики». Более того, именно при новых допущениях принятие кодекса этики станет, наконец, возможным.*



некачественные или непрофессиональные оценки, а также договоренности с противоположной стороной сделки втайне от заказчика оценки. После можно определять, является ли это следствием низкого уровня профессионализма (то есть ошибки), либо злонамеренного умысла (заведомо ложные оценки), так же, как это делается в схожих областях (например, в экспертной деятельности).

Оценщик должен перестать быть «независимым» и начать открыто защищать интересы заказчика. В основу оценочной деятельности должен быть положен принцип состязательности, как в суде. В результате такой процедуры будет формироваться адекватная величина оценки объекта, а труд оценщика не будет сопровождаться страхом, станет по-настоящему интересным и будет приносить радость, моральное и материальное удовлетворение, вести к развитию отрасли.

Предлагаемый подход вовсе не потребует революционной ломки существующего законодательства, скорее, – уточнения понятий и терминов. Представляется, что такая необходимость сейчас назрела, чтобы защитить позитивные результаты развития отрасли, вернуть экономический смысл и прозрачность взаимоотношениям участников, стимулировать развитие рынка оценки на благо общества. **OD**



# Лучший корпоративный журнал **b2b**

## СЕРЕБРЯНЫЕ НИТИ

НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНКУРС КОРПОРАТИВНЫХ МЕДИЙНЫХ РЕСУРСОВ

Лауреатами и дипломантами национального конкурса «Серебряные нити» стали 35 лучших корпоративных медиа России, которые были определены в семи главных номинациях: «Лучшая корпоративная газета», «Лучший корпоративный журнал», «Лучший корпоративный сайт», «Лучший интранет-портал», «Лучший специальный проект в корпоративных коммуникациях», «Лучшее корпоративное радио» и «Лучшая телевизионная программа».

Лучший корпоративный журнал **b2c**

Журнал «Росбанк»

Лучший корпоративный журнал **non-industrial**

«Альфа-навигатор»  
(Альфа-банк)

Лучший корпоративный журнал **industrial**

«Новая генерация»  
(КЭС-Холдинг)



С полным перечнем лауреатов премии можно ознакомиться на сайте [www.silverniti.ru](http://www.silverniti.ru)



## Стандарты – правила игры для всех



**Юрий Дерябин,**  
главный редактор, ЭСМИ Appraiser.Ru

Хорошие стандарты (например, RICS, IVS) помогают оценщику правильно структурировать информацию, выбирать оптимальные пути решения, готовить отчетный документ с учетом требований цели оценки. Также они увязаны со смежными дисциплинами (например, со стандартами финансовой отчетности) и направлены на минимизацию противоречий между дисциплинами. Нам нужны стандарты, помогающие в работе, но получить их в ближайшее время не удастся. Поэтому на рынке наблюдается разделение оценки на две категории: оценка по ФСО, когда нужно соответствие формальным требованиям, и стоимостной консалтинг, когда важна в первую очередь адекватная стоимость.



**Александр Воробьев,**  
оценщик, индивидуальный предприниматель

Помогли и помогают. Однако это касается не всех стандартов. В начале 2000-х годов, после получения лицензии на оценку, в распоряжении имелись ФЗ-135 и международные стандарты оценки (МСО). На основе МСО, с учетом требований ФЗ-135, создавались шаблоны отчетов об оценке

и строились взаимоотношения с заказчиками оценки. Со временем это все эволюционировало и возник определенный стереотип оценочного бизнес-процесса. Появились «кейсы» отчетов об оценке на каждый вид имущества. Книга стандартов МСО стала открываться реже.

Труднее оказалось применять стандарты ФСО. С переходом осенью 2007 года на обязательное применение стандартов ФСО пришлось менять все наработанные ранее оценочные технологические «кейсы». В основном это коснулось структуры и содержания отчета об оценке, которые теперь с большей тщательностью проверяются на соответствие формальным признакам. Если отчет об оценке имеет названия разделов, не соответствующие требованиям ФСО или прочим «обязательным» пунктам, он может быть легко признан недействительным, несмотря на то что рыночная стоимость, содержащаяся в нем, достоверна.

Стандарты СРО, членом которой я являюсь шестой год, я также должен обязательно использовать в своей работе, но они были основаны на МСО, и поэтому мой оценочный стиль не претерпел особых изменений, так как оценочное «детство» прошло на МСО.

Конечно, приходится следить за изменениями стандартов МСО и выходом новых стандартов ФСО. Например, выход новых МСО-2011 поспособствовал тому, что в определенных случаях оценки приоритет отдается сравнительному подходу. Также стандарты МСО помогают производить оценку для залогового кредитования, оценку заправок и гостиниц. Стандарты RICS подсказывают, как можно уменьшить объем отчета об оценке.

**Вопрос 1**  
**Помогают ли стандарты выполнению вашей работы? Если да, то как?**

## Стандарты – правила игры для всех



**Оксана Тевелева,**  
оценщик, старший научный сотрудник, ЦЭМИ РАН

В оценочной деятельности не совсем понятен объект стандартизации. Для потребителей важно, чтобы сделки проходили без излишних задержек и вопросов к оценщикам. Взяв в руки отчет об оценке, потребитель должен понимать, какое имущество оценивалось, какие были исходные данные, как следует понимать итоговый результат. Исходя из этой логики, важен конечный продукт – отчет об оценке. Именно он и должен быть объектом стандартизации. Однако федеральные стандарты, обязательные к применению, предъявляют требования в основном не к отчету об оценке, а к процессу оценки, при этом постулируя, что оценщик имеет право сам выбирать методы расчета стоимости. Поэтому у нас и получается, что два отчета об оценке одного и того же объекта имеют существенные различия по итоговой стоимости, и при этом оба полностью соответствуют стандартам оценки и оба проверены экспертами саморегулируемой организации.

Стандарты – это инструкция по достижению оптимального состояния наиболее простым путем. Стандарты – это явление экономическое. И если общество придет к тому, что оптимальное состояние – это понятные всем условия игры, будут созданы стандарты.



**Игорь Бурцев,**  
директор, ООО «Бюро оценки», Самара

В оценочной практике есть направления деятельности, где требуются нетипичные решения, а есть направления, где много рутинной, однообразной, шаблонной работы.

Логично, что часто повторяемые процедуры оценки превращаются в отраслевые программные продукты. Результатом применения таких инструментов, как и результатом оценочной деятельности в принципе, становится составление отчета об оценке. И тут начинаются сложности, поскольку есть ФСО и СРОО – каждая со своими стандартами. В итоге оценщики разных СРОО, оценивая один и тот же объект, фактически составят разный по содержанию документ – отчет об оценке. Что это означает для потребителей потоковой оценки, к которым на проверку попадает огромное количество разных отчетов об оценке (например, залогов)? Это означает необходимость иметь сотрудников, разбирающихся в нюансах стандартов и правил ведения оценочной деятельности множества СРОО (такая ситуация типична для страховых или лизинговых компаний, а также банков). Держать штат высококвалифицированного, а следовательно, высокооплачиваемого персонала для таких финансовых организаций крайне невыгодно и нерезультативно, поэтому и началось создание внутренних структур, выполняющих те же функции, что и оценщики

**Вопрос 1**  
**Помогают ли стандарты выполнению вашей работы? Если да, то как?**

## Стандарты – правила игры для всех

для них ранее. Ничего невозможного в этом нет, все дело в унификации форм документов.

Не секрет, что около трети оценочного сообщества ориентировано на оценку транспорта. Именно в этой области оспаривание результатов оценки является наиболее распространенной практикой. Такого щепетильного отношения сторон имущественных споров к документу «Отчет об оценке» оценщикам других типов объектов оценки, как говорится, и не снилось!

Доказать, что отчет «соответствует», проще всего, опираясь на нормативный документ – стандарт. И невероятно сложно доказывать не оценщикам разницу в собственной правоте, когда использованы были стандарты разных СРОО.

С другой стороны, именно стандарты позволяют выработать единые формы документов, например при электронном документообороте. Конечно, автоматизированное формирование отчетов невозможно без применения программных решений. Их немного, потому что создание программных продуктов – занятие дорогостоящее. Тем не менее, без них никуда в нашем цифровом будущем. Поэтому и был разработан столь ожидаемый в этой области оценки новый программный комплекс «Бюро оценки – Авто».

В глазах потребителей оценки достоверность результата – это в первую очередь его воспроизводимость, а значит, проверяемость. Стандарты – это правила игры для всех. Как для оценщиков, так и для пользователей результатами оценки. Насущная необходимость делать

понятные всем неспециалистам в области оценки отчеты, минимизирующие неудобства оценщиков, легла в основу создания упомянутого программного комплекса и была успешно выполнена.

**Вопрос 1**  
**Помогают ли стандарты выполнению вашей работы? Если да, то как?**

**Александр Костин,**  
управляющий партнер,  
Бюро оценки LABRATE.RU



Стандарты Бюро оценки LABRATE.RU создавались в 2005–2007 годах как различные инструкции, списки контрольных вопросов, регламенты. Наши фирменные стандарты исторически формировались как «антивирус» на типовые «ляпы» и неопределенности. Какими они были в 2007 году, такими же они остались и сегодня.

\*\*\*

## Стандарты – правила игры для всех



**Юрий Дерябин,**  
главный редактор, ЭСМИ Appraiser.Ru

Целью стандартов является установление единых оптимальных правил выполнения определенной услуги или изготовления определенной вещи.

Грамотно составленный стандарт должен обеспечивать качественное оказание ус-

луги или высокое качество производимого товара. Это, с одной стороны, путеводная нить для производителя, а с другой стороны, гарантия качества для потребителя. Но действует это правило только в том случае, когда стандарты хорошо сбалансированы.

Федеральные стандарты оценки пока не обладают признаками оптимальности. С моей точки зрения, их готовили под конкретный вид объекта оценки и с определенной целью (облегчение работы экспертов Росимущества в борьбе с оценщиками при оценке государственного имущества). В результате на рынке встречаются как отчеты, содержащие достоверную рыночную стоимость и не соответствующие букве стандартов, так и, наоборот, отчеты, в которых с точки зрения нормативных требований все хорошо, а стоимость получается какая-то странная. Зачастую большая часть отчета содержит информацию, удаление которой как минимум не ухудшит восприятие данных, – оценщики, перестраховываясь, добавляют в отчеты много ненужного.

Вместе с тем, несмотря на большой негатив и несовершенство наших стандартов, нельзя не отметить и положительные моменты.

Отчеты разных оценщиков стали унифицированными по структуре, в отчетах присутствует информация, необходимая для понимания объекта оценки и расчетов. Требования стандартов позволяют избежать неприятностей для оценщиков – необходимость формулировки имущественных прав для объекта оценки в сложных случаях иногда приводит к пониманию того, что объекта оценки не существует.

### Вопрос 2 Могут ли стандарты быть гарантом качества?

**Оксана Тевелева,**  
оценщик, старший научный  
сотрудник, ЦЭМИ РАН



Сложно представить себе жизнь без стандартов. У нас есть стандарты на состав воздуха, качество продуктов питания.

Дорожное полотно имеет стандартную ширину, которая увязывается с габаритами автомобилей. Автомобили перевозят стандартные панельные блоки или кирпичи стандартного размера, из которых строят пусть и непохожие, но известных габаритов дома.

При строительстве дома инженеры не изобретают всякий раз оборудование, а подбирают по производительности и мощности, исходя из имеющихся стандартных и выпускаемых наименований. Стандарты придуманы для экономии ресурсов и гармонизации происходящих процессов. Стандарты помогают. Это неоспоримый факт. Так же как и то, что стандарты обеспечивают определенный уровень качества, если это необходимо.

## Стандарты – правила игры для всех



**Александр Воробьев,**  
оценщик, индивидуальный предприниматель

В развитом социальном обществе могут. Все участники процесса оценки – и оценщики, и заказчики, и потребители – должны осознавать свою ответственность за проделанную работу.



**Игорь Бурцев,**  
директор, ООО «Бюро  
оценки», Самара

Вспомним времена СССР. Вся продукция выпускалась, исходя из соответствия ГОСТам и ОСТам.

Иначе и быть не может. Иначе невозможно состыковать смежные отрасли. Любое отступление от обязательных для всех требований приводит к дисбалансу экономических механизмов. И наоборот, точное соответствие продукции отраслевому стандарту обеспечивает четкую работу «экономических часиков». Во многих случаях как раз для запуска таких «экономических часов» нужны оценщики. От качества их труда зависит, будут экономические механизмы скрипеть или будут работать, как метроном. А качество проведения оценки закладывается в требования стандартов к оценке. Но здесь наша отрасль сталкивается с определенными трудностями.

### Вопрос 2 Могут ли стандарты быть гарантом качества?

Если в дореволюционной России царский инженер целиком отвечал за безопасность железнодорожного моста, самостоятельно и глубоко просчитывал реальные факторы опасности, то теперь подобная работа сводится в значительной части к увязыванию между собой СНИПов. Так что, если мост, построенный в наше время, рухнет, это никак не отразится на авторах проекта.

Рекомендательный характер, а не обязательность к исполнению в сделке результата оценочной деятельности – одна из главных помех в повышении качества работ в оценке. Изменение степени ответственности в виде отстаивания своих результатов, например перед коллегией оппонентов с участием заинтересованных сторон (а не как сейчас – за закрытыми дверями экспертных советов СПО), это, по сути, процедура третейского суда, которая повлечет за собой неминуемое повышение качества. Ведь заинтересованные стороны обеспечат состязательность в этом процессе «по сути», а не по формальному соответствию документа. Мы многократно в этом убеждались, участвуя в работе постоянно действующего третейского суда при АНО «Экспертный Совет по оценке и имущественным спорам». Не получается «протащить» необоснованную стоимость при состязательности процесса с привлечением специалистов, авторитетных для каждой заинтересованной стороны. Процесс новый, но набирающий обороты, поскольку понятен всем его участникам, и реально соблюдающий и защищающий их права и интересы.

## Стандарты – правила игры для всех

Говорить о том, что существующие стандарты оценки плохие или хорошие, бессмысленно. Лучше говорить о том, какими они должны быть. Непозволительно неоднозначное толкование. Стандарты должны заставлять оценщика доказывать обоснованность своего суждения. Кроме того, они должны отражать практики делового оборота потребителей оценки. Именно такие стандарты будут обеспечивать качество отчетов. Их введение, а также введение обязательной процедуры, аналогичной третейскому суду (в случаях обязательной оценки), способно кардинально изменить качество работ при осуществлении оценочной деятельности.

### Вопрос 2 Могут ли стандарты быть гарантом качества?

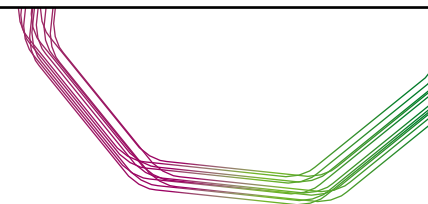
**Александр Костин,**  
управляющий партнер, Бюро оценки LABRATE.RU



Да, стандарты могут быть гарантом качества, если они добровольно приняты большим количеством субъектов оценочной деятельности и при этом имеют прозрачную и понятную систему внесения изменений (в разумные сроки), отражают требования по качеству основных участников рынка, соответствуют лучшей оценочной практике и направлены на повышение эффективности деятельности оценщиков (оценочных фирм). [OD](#)



**Максим Русаков,**  
партнер, руководитель направления  
«IT-консалтинг», Группа компаний  
SRG



# Электронный отчет: технологии на службе оценки

**«Ужесточение требований», «уголовная ответственность оценщиков», «многократные завышения стоимости» – подобные слова все чаще звучат на встречах сотрудников банков и оценщиков. При этом вопросы возникают прежде всего к отчетам об оценке рыночной стоимости жилья для целей ипотеки. Попробуем посмотреть на решение вопроса с точки зрения современных технических возможностей. Это тем более актуально, поскольку в 2012 году комитет по оценочной деятельности Ассоциации российских банков (АРБ) утвердил формат электронного отчета об оценке квартир.**

## ЕДИНЫЙ ДЛЯ ВСЕХ

Современные технологии позволяют безопасно и защищенно переслать отчет об оценке по Интернету, проверить соблюдение требований банка, стоимость объекта оценки и вынести автоматическое решение по отчету. Если обнаружена неполнота сведений, отчет возвращается оценщику на исправление без вмешательства

сотрудников банка. Если стоимость завышена, отчет автоматически поступает в соответствующие банковские службы. Все до единого отчеты об оценке типового жилья для целей ипотеки, поступившие в банк, проверяются и сохраняются в базе данных банка, при этом сотрудники банка не тратят рабочее время на проверку типовых отчетов по типовым объектам. Все это стало возможным благодаря утверждению единого для всех банков формата электронного отчета об оценке.

История этого вопроса уходит корнями в 2010 год, когда в рамках комитета по оценочной деятельности АРБ была создана рабочая группа для разработки единого формата электронного отчета об оценке квартир для целей залога («электронный отчет»). В рабочую группу вошли представители СРО (СМАОс, РОО), банков (Сбербанк, «Газпромбанк-Ипотека», АИЖК, «Промсвязьбанк», DeltaCredit, «Банк Интеза»), а также практикующие оценщики и специалисты по информационным технологиям. Результатом работы стал утвержденный комитетом документ, объясняющий, что такое электронный отчет об оценке квартиры и какая информация должна в нем содержаться.

Как наиболее массовый и типичный объект оценки для целей залога были выбраны квартиры, так как начинать стандартизацию



**Максим Русаков,**

партнер, руководитель направления  
«IT-консалтинг», Группа компаний  
SRG



*Начинать стандартизацию и унификацию, несомненно, следует с наиболее типичных случаев.*



и унификацию, несомненно, следует с наиболее типичных случаев. Результаты опроса оценщиков, проведенного членами рабочей группы, показали также, что большинство оценщиков видят возможности для разработки унифицированных форм и для других объектов оценки.

## ОТЧЕТ В ДЕТАЛЯХ

Составить представление об электронном отчете и перспективах его применения можно, сравнив «обычное» письмо на бумаге и электронное письмо. Кавычки в слове «обычное» неслучайны – настолько этот вид письма стал необычным, по крайней мере, в деловой переписке.

Электронное письмо, как правило, состоит из двух частей: текст письма, написанного людьми для людей, и скрытая техническая часть, необходимая компьютерам для корректной обработки письма. Техническая часть письма в повседневной жизни незаметна, но программисты, разрабатывающие почтовые программы и серверы, обращают внимание именно на нее. Эта часть определяется многочисленными техническими стандартами, о которых мы не задумываемся, отправляя и получая почту.

Подобным образом устроен и электронный отчет, который состоит из содержательной части, написанной людьми для людей в полном соответствии с требованиями ФСО, и технической части, которая регламентируется техническим стандартом. Документ, утвержденный комитетом по оценочной деятельности Ассоциации российских банков, регламентирует техническую часть электронного отчета.

Электронный отчет состоит из нескольких частей, которые для удобства пересылки по Интернету упакованы в один ZIP-архив:

1. Файл с отчетом об оценке. Файл (Word, PDF и т.д.) с полным текстом отчета, оформленным в соответствии с законодательством и стандартами. В данное время именно этот файл оценщики распечатывают и подписывают на бумаге.

2. Фотографии объекта, копии документов. Файлы фотографий объекта оценки, копии документа в стандартных форматах изображений – JPEG, TIFF и т.д.

3. Таблица данных. Технический файл, который дублирует ключевую информацию из отчета об оценке в виде, доступном для анализа и обработки компьютерными программами. Чтобы подобное было возможным, используется специальный формат – файл XML, являющийся стандартом де-факто в передаче информации между разными участниками бизнес-процессов (в нашем случае между оценщиком и кредитной организацией). В таблице данных указывается информация об объекте оценки, оценщике, аналогах, таблице корректировок, рыночной и ликвидационной стоимости и т.д. Полный перечень обязательных и необязательных полей можно найти в документе «Электронный формат отчета об оценке квартир» на сайте комитета по оценочной деятельности АРБ. Благодаря тому, что список данных и формат таблицы данных описаны в едином стандарте, оценщик и банк будут беспрепятственно понимать друг друга. По сути, это единая форма отчета, о которой когда-то много говорилось. Только единая форма реализована с использованием новых, современных подходов – унифицирован непосредственно перечень необходимых и дополнительных данных, а не внешний вид отчета.





**Максим Русаков,**

партнер, руководитель направления  
«IT-консалтинг», Группа компаний  
SRG



*В самом скором времени оценщики заметят явное повышение репутации профессии, уход с рынка нечистоплотных специалистов.*



4. Электронно-цифровая подпись (ЭЦП). Федеральный закон от 28.12.2010 г. №431-ФЗ разрешает составление отчетов в электронной форме, подписанной ЭЦП. В настоящее время подобная практика пока не получила массового распространения, однако в перспективе ЭЦП будет находить все более широкое применение в оценочной деятельности. ЭЦП оценщика и подписанта от лица компании заверяют все содержимое отчета об оценке: файл с текстом отчета, фотографии, копии документов, а также таблицу данных. Электронный отчет, полученный по сети Интернет, будет автоматически проверен на достоверность подписи, надежно защищая кредитные и оценочные организации от подлога со стороны недобросовестных риелторов.

### ЧЕМ ЖЕ ОН ХОРОШ?

Наиболее очевидными плюсами использования электронного отчета для кредитных организаций являются:

- повышение качества отчетов об оценке объектов залога за счет полного автоматического контроля;
- снижение доли отчетов с искажением стоимости объекта залога, поскольку каждый отчет содержит все ценообразующие факторы в формате, доступном для автоматического анализа;
- снижение трудозатрат на проверку отчетов как следствие автоматического контроля;
- автоматическое наполнение базы залоговых объектов со всеми ценообразующими факторами и детализацией, достаточной для последующей переоценки портфеля.

Комментарий эксперта



**Федор Спиридонов,**  
управляющий партнер, Группа компаний SRG

### СТАРТ ДАН!

На данный момент можно с уверенностью сказать, что процессы внедрения электронного стандарта запущены. Уже сейчас более 100 оценщиков в разных регионах страны используют программы, удовлетворяющие требованиям электронного стандарта. Кроме того, ряд крупных банков активно рассматривает программные модули для приемки отчетов в электронном формате. Например, в одном из крупнейших банков России уже сейчас функционирует программа, позволяющая автоматически проверять отчеты об оценке

на стоимость. Но данные заносятся в базу сотрудниками банка пока вручную.

Таким образом, процесс внедрения электронного стандарта запущен с одной стороны оценщиками, с другой – банками. Уже сейчас с достаточной определенностью можно обозначить сроки повсеместного перехода на электронные отчеты – это займет от полугода до года. Автоматизация поможет упорядочить рынок, а также найти правильные механизмы и методологию для массовой оценки жилья в России для нужд населения.



**Максим Русаков,**

партнер, руководитель направления  
«IT-консалтинг», Группа компаний  
SRG

Рефинансирующие организации и банки, выкупающие пулы ипотечных кредитов, также почувствуют несомненную пользу от перехода на электронную форму отчета. Единый формат хранения информации о залоговых объектах будет использоваться во всех банках. Следовательно, анализ залогового портфеля станет проще и эффективнее.

Плюсы электронного отчета для практикующих оценщиков недвижимости подтверждаются еще одним опросом, организованным членами комитета по оценочной деятельности. Даже промежуточные результаты свидетельствуют о двух безусловных фаворитах: исключение типовых ошибок (94% опрошенных) и единый реестр по рынку недвижимости (83% опрошенных), который смогут накапливать как оценщики, так и банки благодаря соответствию отчетов единым правилам.

В самом скором времени оценщики не только отдадут должное «быстрым» выгодам – повышению эффективности труда оценщика и снижению трудозатрат, но и заметят явное повышение репутации профессии, уход с рынка нечистоплотных специалистов.

## ОТ ИДЕИ ДО ВОПЛОЩЕНИЯ

Пожалуй, самое время ответить на вопрос: «Когда же электронные отчеты станут обычной практикой?» Точную дату назвать трудно, но, несомненно, это время наступит достаточно скоро.

Нужно признать, что банки, которые первыми решатся на пилотный проект по внедрению электронного отчета, бесспорно, столкнутся с неожиданностями, новыми задачами и некоторыми трудностями. Но побед не бывает без борьбы. Во все времена находятся люди, идущие вперед, делая будущее реальностью. Пройдет совсем немного времени, и электронный отчет тоже станет повседневной реальностью, сделав сложный мир оценки чуть проще и удобнее не только для банков и оценщиков, но и для сотен тысяч заемщиков, которым не придется лишний раз передавать отчет в банк или оплачивать услуги курьера. **OD**

# КОНСУЛЬТИРУЕМ КОНСУЛЬТАНТОВ





**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

# Ипотека: оценка с пристрастием

**И ипотечное кредитование, и оценочная деятельность – довольно молодые отрасли в нашей стране, их стандарты еще находятся в стадии формирования. Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) как институт развития ипотечного рынка выступает в роли инициатора уточнений и новаций не только в области ипотеки, но и в области оценки.**

## ДЕЛО НЕ В ЗЛОМ УМЫСЛЕ

В нашей стране приняты базовые законы в сфере оценочной деятельности. Это Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и несколько федеральных стандартов оценки, формирующих универсальные основополагающие принципы по разным областям оценки. Однако среди них нет стандарта, в котором описывались бы единые правила оценки недвижимости, в частности жилой недвижимости, которая является предметом залога. И это большая проблема.

В отсутствие такого документа каждый кредитор, руководствуясь собственным видением, формирует требования к оценке предметов залога, по которым он выступает залогодержателем. Это и требования

## Комментарий эксперта



**Ярослав Щетинин,**  
первый заместитель генерального директора,  
ООО «СТК»; член рабочей группы по  
совершенствованию законодательства в области  
оценочной деятельности, Государственная Дума

## РАЗРУБИТЬ УЗЕЛ

Представленная статья вновь напомнила о клубке проблем, которые накопились как в самой оценочной деятельности, так и вокруг нее. Все запутано так, что, сколько ни тни за торчащие ниточки, распутать не получится. На память приходит аналогия с гордиевым узлом, разрубить который вместо царя Александра должно государство.

Отрадно, что автор статьи изначально отказался от огульной обвинительной риторики в адрес оценщиков, хотя и совершенно справедливо не отрицает их вины. Оценку и оценщиков сейчас не пинает лишь ленивый. Однако в длинном и пестром ряду безответственных участников рынка ипотечного кредитования не следует

показывать пальцем только на оценщиков. Не имеет смысла здесь развивать эту тему, но требовать «белости и пушистости» от отдельных «обитателей» далеко не стерильной нравственно и совсем не прозрачной в плане денежных потоков и принимаемых решений экосистемы «черного нала» по меньшей мере не совсем справедливо. Безобразия с недостоверной оценкой, безусловно, имеют место, но бороться с ними нужно комплексно, а не точечно, по принципу «до кого дотянутся руки». Уверен, что осознанно выполненная недостоверная оценка – это не плод тайного умысла непосредственно одного оценщика. Без «соучастников» явно не обходится.



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

к самому отчету об оценке, и требования к оценщику, который может ее проводить. Когда нет единых требований к оценке недвижимости, нельзя однозначно сформулировать такое понятие, как «достоверная цена», нет критериев достоверности и не ясно, кто и как должен подтвердить, насколько цена оказалась достоверной.

АИЖК, кроме всего прочего, исполняет роль кредитора, так как предлагает рынку возможность рефинансирования ипотечных активов. При этом агентство также формирует свои требования к оценщику и самой оценке. Данные требования приведены в Стандартах выдачи, рефинансирования и сопровождения агентства. Так, критичной для нас является «ошибка» в оценке на 20%. Ошибку менее 20% мы расцениваем как некую погрешность. То есть для нас это основной критерий «достоверности». Но даже вышеуказанную погрешность каждый рыночный участник оценивает по-своему, с учетом своей склонности к риску.

При наличии в стране некоторого сумбура в требованиях к оценке предмета залога, кредитору очень сложно потом, при выявлении проблем с заявленной независимым оценщиком рыночной стоимостью, доказать, что эта оценка была недостоверна. Необходим документ, на федеральном уровне фиксирующий единообразный подход к оценке недвижимости, которая является предметом залога. Основные задачи такого документа – сформировать стандарты отчета об оценке, повысить прозрачность деятельности оценщиков, предусмотреть ответственность за недостоверные факты в отчете, в том числе объявленную цену.

Наряду с тем, что активную работу по повышению качества оценочной деятельности ведет и Национальный Совет по оценочной деятельности, и Ассоциация российских банков, агентство не осталось в стороне от данного вопроса. Для интеграции усилий разных участников рынка, имеющих иногда конфликтующие интересы (оценщики и

*При наличии в стране некоторого сумбура в требованиях к оценке предмета залога, кредитору очень сложно доказать, что эта оценка была недостоверна.*

**Комментарий эксперта**

**Ярослав Щетинин,**

первый заместитель генерального директора, ООО «СТК»; член рабочей группы по совершенствованию законодательства в области оценочной деятельности, Государственная Дума

В цепочке ипотечного кредитования оценщик – наиболее скромно оплачиваемый участник при достаточно высоких требованиях к нему со стороны остальных. От него хотят качества, скорости, обоснованности, да еще и ответственности. Такого в природе не бывает, а в бизнесе и подавно. «Быстро, качественно, недорого», да еще чтобы производитель всей этой роскоши отвечал за всех и вся – назовите мне пример, где подобные требования к профессии эффективно воплощены в реальность? Поэтому предлагаю взять и, как в известном анекдоте, вычеркнуть из вышеуказанного списка одно явно лишнее тут требование. Быть оценщиком жилья – работа нелегкая и, увы, как показывает практика, крайне неблагодарная. Поэтому, говоря о формировании новых возможностей для оценщиков, о методологическом и законодательном обеспечении деятельности, нельзя

упускать из виду баланс между качеством ожидаемых услуг и их реальной стоимостью на рынке.

Согласен с автором, что законодательство, методология и информационное обеспечение оценочной деятельности требуют кардинальной реформы. К сожалению, действующее законодательство препятствует и необходимым изменениям стандартов оценки, и формированию полноценной информационной базы по сделкам с недвижимостью. Также пока совершенно неясна ситуация с легитимностью электронной формы отчетов об оценке. Но уже то, что число ее сторонников пополнилось за счет системообразующего игрока на рынке жилищного кредитования, вызывает определенный оптимизм.

Я не понаслышке знаю, как много сил прикладывает АИЖК для формирования цивилизованного рынка оценочных услуг. Хорошо понимаю, какую



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

кредиторы), а также для повышения синергии деятельности участников рынка была создана рабочая группа по вопросам повышения качества оценочных услуг на рынке ипотечного жилищного кредитования. Она занимается формированием и представлением практических рекомендаций по законодательному обеспечению и стандартизации процесса оценки залогового имущества.

В состав рабочей группы входят представители саморегулируемых организаций оценщиков, Ассоциации российских банков, Государственной Думы, Ассоциации ипотечных компаний, Института фондового рынка и управления, Всероссийского профессионального союза работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций, а также крупных кредитных организаций. Среди членов рабочей группы изначально было условлено, что изменения должны касаться не только ответственности оценщиков, но и формирования для последних новых возможностей. Ведь часто не в полной мере достоверную оценку оценщики делают не из-за какого-то злого умысла, а из-за нехватки доступных и достоверных данных о реализации жилья.

## ТРЕБОВАНИЯ В ПОМОЩЬ

Почему именно ипотека способна стать сегодня главной движущей силой в совершенствовании работы оценщиков? Ипотечное кредитование – это быстро развивающееся в России направление, у него большие перспективы. Отчет об оценке – краеугольный камень ипотечного кредитования. Оценщик выступает в роли «глаз» кредитора при оценке предмета ипотеки. От того, насколько ответственно и добросовестно



*Отчет об оценке – краеугольный камень ипотечного кредитования. Оценщик выступает в роли «глаз» кредитора при оценке предмета ипотеки.*



### Комментарий эксперта

#### **Ярослав Щетинин,**

первый заместитель генерального директора, ООО «СТК»; член рабочей группы по совершенствованию законодательства в области оценочной деятельности, Государственная Дума

важную роль в деятельности компании играет достоверность оценки стоимости жилья. «Наболело» – иными словами причину появления данной статьи объяснить не берусь. Автор справедливо критикует оценщиков, отмечая недостатки теории и практики оценочной деятельности, понимает и признает потребности оценщиков в информационном обеспечении. Опосредованно, конечно, но АИЖК фактически является работодателем и, не побоюсь этого слова, кормильцем для немалого

количества отечественных оценщиков и поэтому вполне имеет право на конструктивную критику в адрес недобросовестных работников.

Оценка жилья в процессе ипотечного кредитования – один из «узких» его участков, который требует пристального контроля и кропотливой работы по «расширению». Методы решения данной проблемы, предлагаемые АИЖК, заслуживают отдельной дискуссии, однако активная позиция в этом вопросе вызывает искреннее уважение.

подходит к своей работе первичный исполнитель, зависит дальнейшая судьба ипотечного кредита и самого заемщика.

Помочь оценщику должны стандарты подготовки отчета об оценке. Мы полагаем, что в такой стандарт должны войти даже такие, казалось бы, излишние требования, которые фиксируют, с каких ракурсов фотографировать объект и что должно войти в перечень фотографируемого. Это обусловлено тем, что в своей практике кредиторы нередко



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

сталкиваются с банальным мошенничеством, когда к отчету об оценке прикрепляются фотографии не того дома, который описан в документе, или фотографии делаются с лучшего ракурса, в то время как позади дома присутствует сплошная недострой. Умалчивая о существенных факторах, оценщик может исказить ситуацию. Это приводит к неправильной оценке риска по кредиту и, как следствие, к тому, что у кредитора на балансе появляется необеспеченный долг, то есть потенциальные убытки.

Помочь оценщику призваны и общие базы, в которые будут интегрированы потоки по всем сделкам с недвижимостью, происходящим в стране. И не только в части продажи, но и в части ее оценки. Такие базы данных должны быть признаны всеми участниками ипотечного рынка.

## **В ЧЕМ УСТУПАЕТ БУМАГА**

Оценочные компании указывают завышенную цену не только по просьбе заемщика или из-за недобросовестности, или какого-то сговора. Иногда это происходит из-за несовершенства информационной базы. Сейчас очень часто в том же сравнительном методе расчета рыночной стоимости используются не реально проданные объекты недвижимости, а выставленные на продажу. Из-за этого информация может сильно исказиться, ведь продавцы и их агенты предпочитают указывать как можно более высокую цену, пусть и с поправкой на торг. Не секрет, что у нас в стране есть определенные проблемы с занижением стоимости жилья при его продаже в целях ухода от налогов.

Для устранения таких неточностей, а также для возможности анализа и сравнения недвижимости по разным критериям, вплоть до



*Во многих странах, например в Италии, сформирована и постоянно пополняется база стоимости продаваемого жилья. В ней можно посмотреть, за какую цену было продано жилье в том или ином регионе.*



материала стен, требуется подробная база недвижимости, в которой были бы прописаны параметры жилья. Во многих странах, например в Италии, сформирована и постоянно пополняется база стоимости продаваемого жилья. В ней можно посмотреть, за какую цену было продано жилье в том или ином регионе в определенный период с учетом подробных параметров этого жилья. Все оценщики также загружают в базу свои отчеты в электронном виде. В дальнейшем это упрощает их работу, потому что можно подробно изучить аналоги, сравнить цены и сформировать адекватную оценку, а также снижает трудозатраты и себестоимость работы оценочной компании. Кроме того, уменьшаются риски других участников рынка.

При этом стоит отметить действия Росреестра, который сформировал и открыл базу по проданным объектам недвижимости. Правда, данные там пока достаточно усеченные и не могут использоваться оценщиками для сравнительного метода оценки.

В некоторых странах создана единая государственная структура, через которую проходят все заявки покупателей и продавцов. Они проверяют титул этой недвижимости и ее стоимость. По сути получается страхование титула, если сделка оформляется через такую структуру.

В России подобные ресурсы могли бы быть крайне полезными для всех участников рынка ипотечного кредитования. Важно, чтобы оценочные компании подключались к работе и загружали в эту базу электронные отчеты об оценке. Наличие такой базы поможет устанавливать достоверную цену. Важно, чтобы доступ к базе имели и другие участники ипотечного рынка, в том числе потребители – покупатели жилья. Причем доступ можно было бы сделать аналогичным доступу к базам бюро кредитных историй: чтобы он был платный, но недорогой, а для тех, кто загружает в базу информацию, были бы предусмотрены



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

определенные скидки при запросе данных. К теме создания единой электронной базы примыкает вопрос перехода на электронные отчеты об оценке – без них создать электронную базу данных нельзя. Такой формат документа уже в течение нескольких лет обсуждается в Ассоциации российских банков, но в практику, к сожалению, это пока не вошло. Совершенно очевидно, что, как и любая безбумажная технология, электронный отчет об оценке – эффективная вещь, которая позволяет уменьшить себестоимость и операционные риски и дает участникам рынка новые возможности.

Простой пример: распечатанная на черно-белом принтере фотография недвижимости для отчета об оценке никогда не передаст настоящей ценности объекта. В отличие от высококачественной цифровой фотографии, которую можно передать в электронном виде. Можно вообще не передавать фотографии, предоставив заинтересованному лицу доступ к месту хранения информации, то есть единой базе данных, о которой мы говорили ранее. Кроме того, архивы можно будет держать в электронном виде, что снизит затраты на хранение бумаг, уменьшит потребность в площадях для хранения архивов как у кредитных организаций, так и у оценочных компаний. Поэтому мы уверены, что в федеральном стандарте оценки недвижимости необходимо отталкиваться от электронной формы отчета.

## СОВЕТСКИЕ ИСТОРИИ

Выше было сказано, что есть определенные проблемы с завышением оценочной стоимости, есть проблемы и с доказательством достоверности оценки. Суть не только в том, что нет критериев достоверности,



*Мы уверены, что в федеральном стандарте оценки недвижимости необходимо отталкиваться от электронной формы отчета.*



но и в том, что сама технология возмещения ущерба очень сложна и практически нереализуема.

Кредитор при выявлении недобросовестных действий в части завышения оценочной стоимости уже после выдачи кредита видит, что присутствует потенциальный ущерб. Кстати, ущерб уже на данном этапе не совсем потенциальный: кредитор (банк) в этом случае увеличивает резервы, снижая свою прибыльность. Но чтобы иметь возможность возместить убыток, нанесенный неправильной оценкой (при этом мы понимаем, что через стоимость недвижимости кредитор убыток, скорее всего, уже не возместит), кредитор должен сначала зафиксировать его, а сделать это он может только через суд, обратив взыскание на предмет ипотеки.

Посмотрим, что реально происходит, когда кредитор выявляет признаки недобросовестных действий оценщика.

Заемщик дисциплинированно платит. Вроде никакого реального убытка нет: отсутствие или недостаточность залога – это не убыток, повышенные резервы у банка – тоже не повод для признания убытка. Конечно, можно попробовать признать ипотечную сделку изначально недействительной, ведь видение банка о предмете залога на момент выдачи не совпадает с действительностью. Вот тут и начинается история из советских времен, когда для получения справки нужно было получить другую справку: чтобы через суд признать сделку недействительной, сначала через суд же нужно доказать, что оценка предмета залога изначально была недостоверна. Но в текущих условиях доказать это практически нереально, особенно когда стоимость оценки отличается не в несколько раз, а на 20–50%. Вступают в силу разные обстоятельства: и цена для сравнения была взята из Интернета, а истории нигде не найдешь; и вообще, именно в этой квартире стоимость выше





**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

(и намного), чем в других; и цены, в принципе, в этом регионе имели определенную волатильность, но какую, сейчас уже сказать сложно, официально подтвержденной истории-то нет... И снова все упирается в вопрос о том, что можно считать достоверной оценкой.

## **КАКОЕ ИЗ ПРАВИЛЬНЫХ СЛОВ ЗАБЫЛИ В ЗАКОНЕ**

В России все оценщики по закону застрахованы на предмет своей гражданской ответственности перед третьими лицами. Казалось бы, иди и получай страховое возмещение у страховой компании. Но не все так просто. Смотрим стандартный страховой полис: чтобы получить страховое возмещение, нужно предъявить решение суда о том, что именно оценщик своими действиями нанес данный ущерб (так записано и в 157-ФЗ). Там же записано, что страховщик сам может признать факт причинения ущерба. Но если обратиться к ст. 24(7) 135-ФЗ, согласно которой «страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда», то круг замкнется и нужно будет снова идти в суд фиксировать размер убытка и доказывать недобросовестность действий оценщика.

Предположим, что заемщик все-таки перестал платить. Банк, наконец-то, хотя и не сразу (только после суда и реализации недвижимости, а это еще год-полтора), получает возможность зафиксировать свои убытки, о которых давно знал и даже формировал под них соответствующие резервы. Теперь дело вроде бы за малым: обратиться к страховой компании за компенсацией ущерба. Но, как уже говорилось выше, сначала нужно через суд доказать страховой компании,



*В итоге в текущей ситуации кредитору получить компенсацию ущерба, нанесенного недобросовестными действиями оценщика, практически нереально.*



что убыток получен в результате действий оценщика. В итоге в текущей ситуации кредитору получить компенсацию ущерба, нанесенного недобросовестными действиями оценщика, практически нереально, и это косвенно подтверждает тот факт, что у нас нет подобной судебной практики и подобных страховых выплат. Но даже пройдя все бюрократические круги и доказав (допустим) недобросовестность действий оценщика, кредитор может не возместить свои убытки, так как за время хождения по кругам задолженность копится, прибавляются штрафные санкции. Необходимо отметить, что прохождение очередного круга требует от кредитора дополнительных издержек, что также увеличивает его убытки.

Интересно посмотреть, как трактует обязанности оценщика ст. 15 157-ФЗ. Если внимательно прочитать данную статью, то можно увидеть, что упоминания ответственности за некачественную услугу в ней нет. Там много правильных слов про то, что оценщик должен «хранить», «соблюдать», «сообщать», но нет самого главного – «исполнять». Может, изменение отношений с оценочным сообществом стоит начать с самого главного, закрепив в законе об оценочной деятельности обязанность оценщика качественно предоставлять свои услуги?

## **СОР ОСТАЕТСЯ В ИЗБЕ**

Сама идея саморегулирования и обязательность финансовой ответственности объединенных таким образом субъектов бизнеса замечательна. Если она работает. Сразу вспоминаешь мушкетеров и их лозунг «Один за всех и все за одного». Только не получается так.

Так в чем проблема?



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

Согласно ст. 22(2) 157-ФЗ, саморегулируемая организация оценщиков (СРОО) обязана формировать компенсационный фонд для обеспечения ответственности своих членов перед потребителями услуг в области оценочной деятельности и третьими лицами. В другой статье, ст. 24(8), описывается, какие именно имущественные требования исполняются за счет этого фонда, в частности: «для возмещения ущерба, причиненного оценщиком, недостаточности средств, полученных по договору обязательного страхования ответственности». И, казалось бы, можно получить возмещение, если «оценщик отказался удовлетворить требование заказчика или третьего лица о возмещении ущерба либо заказчик или третье лицо не получили от него в разумный срок ответ на предъявленное требование». Но это не работает. Оценщикам бессмысленно предъявлять какие-либо требования: как правило, они не настолько финансово состоятельны, чтобы отвечать за оценки объектов стоимостью в несколько миллионов рублей. Да и просто так обвинение не предъявишь, нужно доказать недостоверную оценку, доказать убыток, значит, опять нужно идти в суд.

Согласно ст. 22 157-ФЗ, СРОО обязана своевременно принимать меры по недопущению возникновения конфликта интересов между саморегулируемой организацией оценщиков и ее членами, а также по своевременному урегулированию такого конфликта.

Приведем пример того, как это работает.

Агентство выявило случай с признаком недобросовестной оценки (цена, по мнению агентства, была завышена в несколько раз). В соответствии с законодательством была заказана экспертиза отчета об оценке в СРОО, в которой состоял оценщик, первоначально осуществивший оценку. Несмотря на бросающееся в глаза расхождение в стоимости оценки относительно средней стоимости такого жилья в регионе (это



*Должна ли отличаться методика определения цены в целях ипотечного кредитования и в целях покупки на собственные средства?*



был небольшой деревянный дом в деревне с небольшим земельным участком), экспертиза отчета показала, что оценка в целом проведена правильно. Впоследствии было подтверждено, что изначальная оценка завышена. Возникает вопрос: зачем нужна экспертиза в СРОО, кто сделал такую экспертизу, какую ответственность несет сама СРОО?

В каждой СРОО действует дисциплинарный комитет, на котором рассматриваются в том числе и внешние претензии к оценщикам. Агентство обратилось по вышеуказанному случаю в дисциплинарный комитет СРОО. Несколько раз собирался дисциплинарный комитет, и наконец, спустя несколько месяцев, уважаемое собрание пришло к мнению, что оценщик действительно неправ. Более того, в процессе этого разбирательства выяснилось, что, оказывается, к этому оценщику были ранее и другие претензии. Но сор из избы не принято выносить, и об этой информации внешние потребители услуг, исполняемых членами этого СРОО, не узнали. Даже когда оценщика дисквалифицировали, информация об этом была размещена на сайте СРОО очень скромно, почти невидимо. Конечно, можно считать это исключением, но все равно подобный опыт говорит о том, что есть определенные проблемы, которые нужно решать, и решать только в диалоге банковского и оценочного сообщества.

## **А ЕСЛИ НАДО СРОЧНО?**

Еще один важный вопрос: должна ли отличаться методика определения цены в целях ипотечного кредитования и в целях покупки на собственные средства? В практике существует возможность определения цен двух типов – рыночной и ликвидационной.



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Под такими обстоятельствами подразумеваются ситуации, когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в обоюдных интересах;
- объект оценки представлен открыто и публично;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и ни с чьей стороны нет принуждения к совершению сделки;
- платеж за объект выражен в денежной форме.

Вопрос о ликвидационной стоимости поднимается при наличии особых обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. Разумеется, факт срочной продажи жилья, находящегося в залоге, относится к таким обстоятельствам. Ликвидационная стоимость ближе к залоговой стоимости, потому что при реализации залога нужно продать имущество быстро. Соответственно, в зависимости от объекта она может быть разной. Как правило, цена квартиры при срочной продаже составляет 70–80% от рыночной стоимости. Цена домов или квартир, которые расположены в населенных пунктах с небольшим количеством граждан, еще ниже, ведь ликвидность недвижимости в таких поселениях вообще находится под вопросом в силу отсутствия платежеспособного спроса.

Так может, ликвидационная стоимость и есть стоимость для нужд ипотечного кредитования? Ведь кредитору нужна быстрая



*Как правило, цена квартиры при срочной продаже составляет 70–80% от рыночной стоимости. Цена домов или квартир, которые расположены в населенных пунктах с небольшим количеством граждан, еще ниже.*



ликвидность, и ему полезно бы знать такую стоимость изначально. Если оценщик, исследуя объект в небольшом городе, указал рыночную стоимость 100 рублей, а ликвидационную 90 рублей, при том что в населенном пункте нет рабочих мест, действующих предприятий и так далее и объект может оказаться вовсе неликвидным, появляется повод задуматься о причинах такой высокой оценки, о ее достоверности.

С другой стороны, первичный кредитор, то есть банк, сам регулирует свои риски. Именно банк решает, смотреть на рыночную или на ликвидационную стоимость при определении суммы кредита. Это его право, потому что закон об ипотеке предписывает указывать в залоговой рыночную стоимость. Однако, на наш взгляд, в своих решениях было бы разумнее все-таки ориентироваться и на ликвидационную стоимость.

## **ЗА ВСЕ ПЛАТИТ ПОТРЕБИТЕЛЬ**

Мы убедились, что сложно доказать недостоверность оценки, практически невозможно получить возмещение ущерба, понесенного из-за недобросовестных действий. В таком случае любой вменяемый кредитор может сказать: «Тогда я возьму к себе в штат оценщика, он тоже будет проводить оценку будущего предмета залога до выдачи кредита, даже если есть заключение независимого оценщика, предусмотренное Федеральным законом от 16.07.1998 г. №102-ФЗ «Об ипотеке» (залоге недвижимости). Если у меня будет оценщик, то я смогу избежать недобросовестных действий и предотвращу свои убытки». И в текущей ситуации кредитор будет совершенно прав. Более того, так скажет каждый



**Марина Малайчик,**  
заместитель генерального  
директора, Агентство  
по ипотечному жилищному  
кредитованию (АИЖК)

кредитор на каждом этапе движения ипотечного кредита. Проблемы с оценкой могут выявляться на любом этапе, в том числе когда кредит рефинансируется. То есть стороны не верят друг другу, перепроверяют, удваивая тем самым свои затраты.

Но любые затраты, и удвоенные тем более, нужно каким-то образом возместить. Каким? Ответ лежит на поверхности: за все платит потребитель. Все затраты участников рынка закладываются в процентную ставку кредитования. С другой стороны, общаясь с оценщиками, мы поняли, что и им, в отсутствие простых, оперативных и прозрачных инструментов сбора информации, не так просто работать. Они затрачивают много усилий, чтобы собрать и сравнить нужный объем информации. Все дополнительные усилия стоят денег, и это опять ложится на плечи потребителя, то есть заемщика.

## РЕЙТИНГ РЕПУТАЦИЙ

У каждого кредитора есть список аккредитованных оценочных компаний. В соответствии с требованиями ФАС, он должен быть максимально широким, чтобы не возникало возможности формировать монополю на услуги. Однако аккредитация, как правило, происходит без оценки качества работы оценочной компании с другими участниками рынка. В первую очередь потому, что такая информация публично не доступна. Конечно, кредитор нарабатывает опыт работы с конкретным оценщиком и ведет у себя так называемые белые и черные списки контрагентов, но они никому не доступны.

Но было бы неплохо, если бы такие рейтинги велись и поддерживались публично. Это могли бы делать те же саморегулируемые



*Аккредитация, как правило, происходит без оценки качества работы оценочной компании с другими участниками рынка.*



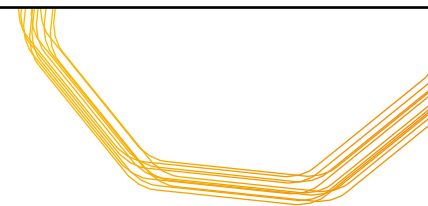
организации оценщиков, собирая нужную информацию у участников рынка, в том числе по количеству их претензий к таким отчетам. Не думаем, что кредиторы отказались бы предоставлять определенную информацию, понимая, насколько это важно для них самих. Такая информация упростила бы процесс принятия решения о том, с кем работать. Полагаем, что и добросовестные оценщики согласились бы участвовать в таком рейтинге. Ведь включение компании в любой публичный рейтинг можно осуществить исключительно с ее согласия. Если компания в себе уверена, если она борется за качество работы и дорожит своей репутацией, ей бояться нечего.

В качестве вывода хотелось бы подчеркнуть, работа в каких направлениях нам видится целесообразной:

- формирование стандартов оценки недвижимости на федеральном уровне, в том числе в целях ипотечного кредитования. В рамках этих стандартов необходимо выработать критерии достоверности стоимости объекта оценки в ипотечном кредитовании;
- изменение (упрощение) порядка получения страхового возмещения при выявлении недостоверной оценки и уточнение понятия страхового случая;
- внедрение в жизнь электронной формы отчета об оценке, в том числе на базе предложений, уже сформированных Ассоциацией российских банков;
- создание, в том числе на базе электронной формы отчета об оценке, подробной электронной базы по недвижимости, в которой указывалась бы как ее оценочная, так и продажная стоимость;
- внедрение инструмента рейтинга репутаций в оценочной области. **OD**



Валерий Шогин,  
директор, ООО «Шогин  
и партнеры», г. Тула



# ФСО как источник неопределенности

**Значимость качественных стандартов оценки трудно переоценить. Во-первых, ими обязаны руководствоваться в своей деятельности профессиональные оценщики. Во-вторых, анализ результатов оценочной деятельности должен осуществляться именно с учетом норм права, которые в них содержатся. Однако сегодня сторонам не так просто прийти к общему знаменателю в силу разного понимания тех или иных терминов, которые представлены в действующем законодательстве. Настоящая статья о необходимости подобного взаимопонимания между оценщиками и их клиентами написана оценщиком, профессиональный опыт которого превышает 16 лет, и отражает исключительно его собственное мнение, которое, возможно, кому-то покажется спорным.**

## НУЖЕН ПРОСТОЙ ОТВЕТ

Согласно определению, которое дает действующее законодательство РФ, под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной,

кадастровой или иной стоимости. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки указывается в отчете об оценке, который составляется по основаниям<sup>1</sup> и в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее по тексту – Закон). Под «порядком» проведения оценки, в соответствии со ст. 20 Закона, понимаются федеральные стандарты оценки.

Федеральные стандарты оценки в настоящее время являются основными источниками права, которые регулируют профессиональную деятельность оценщиков<sup>2</sup>. Также источниками права являются стандарты оценки саморегулируемых организаций оценщиков, которые в настоящей статье рассматриваться не будут, поскольку содержание таких стандартов, как правило, является калькой федеральных стандартов оценки.

Установление корректности конкретного отчета об оценке может производиться не только потребителями оценочных услуг, но и саморегулируемыми организациями, судами, а также следственными органами. С точки зрения правового регулирования деятельности выводы по содержанию отчетов об оценке должны быть сделаны исключительно на основании норм права, которые содержатся в стандартах оценки, обязательных к применению и примененных оценщиком при составлении отчета. Выявляемые нарушения, допущенные оценщиком, следует признавать таковыми только в случае, если лицо, их выявившее, может однозначно ответить на простой



**Валерий Шогин,**  
директор, ООО «Шогин  
и партнеры», г. Тула

вопрос: «Какая норма права нарушена?» Это особенно важно в связи с тем, в числе прочего, что в последнее время участились случаи обвинения оценщиков во всех мыслимых и немыслимых грехах, влекущих возможность уголовного преследования и возможность взыскания материального ущерба.

С ответом на упомянутый вопрос могут возникнуть большие трудности, которые обусловлены несовершенством принятых в России стандартов оценки. Рассмотрим их более подробно.

## **БОЛЬШЕ КОНКРЕТИКИ!**

**Федеральный стандарт оценки №1.** Пункт 7 стандарта дает определение подхода к оценке в самом общем виде. Подход к оценке определяется как единство применяемых методов оценки. При этом для методов оценки устанавливается критерий существенности информации, на основе которой процедурами метода может быть установлена стоимость. Однако сама по себе норма права не несет какой-либо четкой установки о том, какая информация может быть признана существенной для конкретного метода оценки.

Распространять на данный пункт норму пункта 4 Федерального стандарта оценки №3 представляется неправильным, так как этим пунктом также не конкретизируется существенность информации для конкретного метода. Подобная неопределенность позволяет иным по отношению к оценщику лицам (потребителям, экспертам СРО, судам и т.д.) по-разному оценивать правильность применения оценщиком выбранных им методов оценки. Как указывалось



*Установление корректности конкретного отчета об оценке может производиться не только потребителями оценочных услуг, но и саморегулируемыми организациями, судами, а также следственными органами.*



выше, последствиями такой оценки могут быть: дисциплинарные взыскания, предъявление требований о возмещении ущерба и другое. Устранить выявленную неопределенность можно двумя способами: принять федеральный стандарт «Методы оценки», который устанавливает последовательность процедур общепринятых методов оценки или обязанность доказывания оценщиком возможности применения иных методов оценки, не описанных подобным стандартом, либо принять методические рекомендации по оценке разных видов объектов, которые также описывают необходимые процедуры или критерии обоснования.

Пункт 10 стандарта дает определение наиболее эффективного использования объекта оценки (НЭИ). При этом, к сожалению, ни здесь, ни в других стандартах оценки не указано, что критерий «наиболее эффективного использования» – это одна из характеристик рыночной стоимости. В связи с этим не является правомерным суждение кого-либо о нарушении оценщиком стандартов, если оценщик определил стоимость объекта оценки при ином, менее эффективном использовании. Более того, обязанность проведения анализа наиболее эффективного использования объекта оценки прямо стандартами оценки не установлена, в связи с чем, например, в практике оспаривания результатов оценки оспаривающая сторона должна строить многоступенчатые юридические обоснования обязанности оценщика проводить такой анализ.

Пункт 16 стандарта одним из этапов проведения оценки указывает «сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки». Из процитированной нормы права не вытекает обязанность оценщика проводить, к примеру, осмотр объекта оценки.



**Валерий Шогин,**  
директор, ООО «Шогин  
и партнеры», г. Тула

Но вместе с тем зачастую результат оценки признается недостоверным только из-за того, что осмотр не был проведен. Понятно, что грамотный оценщик постарается осуществить осмотр, но нужно представлять, что не для всякого объекта он возможен в принципе. То есть норма нуждается в уточнении.

Пункт 19 стандарта устанавливает такой важный критерий для используемой при проведении оценки информации, как «достаточность». Однако следует обратить внимание на то, что критерием для признания информации достаточной установлен другой критерий (который сам по себе является неопределенным) – недопустимость существенного изменения стоимости вследствие использования иной информации.

Остается открытым следующий вопрос: при каком изменении стоимости, полученной при использовании другой информации, можно делать вывод о наличии или отсутствии в действиях оценщика нарушений? Эта неопределенность находит свое отражение и в решениях саморегулируемых организаций оценщиков, привлекающих оценщиков к дисциплинарной ответственности, и в решениях судов, признающих те или иные отчеты об оценке не соответствующими действующему законодательству об оценочной деятельности.

Встречающиеся величины отклонений стоимости колеблются от 10 до 30%. При таких обстоятельствах и с учетом вероятностной природы рыночной стоимости, что прямо следует из ее определения, приведенного в законе, совершенно необоснованными видятся обвинения в адрес оценщиков в искажении рыночной стоимости и особенно кощунственными – уже случившиеся привлечения оценщиков к уголовной ответственности<sup>3</sup>.



*Грамотный оценщик постарается осуществить осмотр, но нужно представлять, что не для всякого объекта он возможен в принципе. То есть норма нуждается в уточнении.*



## ПРОТИВОРЕЧИВОСТЬ ПРОТИВОРЕЧИЙ

**Федеральный стандарт оценки №2.** В пункте 4 указанного стандарта сформулированы важнейшие принципы оценки, соблюдение которых должно обеспечивать достоверный результат. Принцип существенности обязывает оценщика включать в отчет об оценке и, соответственно, должным образом анализировать всю информацию, существенную с точки зрения стоимости объекта оценки.

Однако в описании процитированной нормы права не конкретизированы пределы (границы) существенности, которые позволяли бы судить о влиянии той или иной информации на итоговую стоимость по усмотрению. Правовая норма также не конкретизирует возможные источники информации, ставя в один ряд источники, доступные оценщику в момент проведения оценки, и источники, которые, возможно, при проведении оценки существовали, но были оценщику недоступны или неизвестны. Само по себе наличие подобной информации при имеющемся изложении правовой нормы ставит под сомнение соответствие итоговой стоимости требованиям действующего законодательства, что при исследовании отчета может привести к неблагоприятным последствиям для оценщика.

Описанный в стандарте принцип однозначности не делает различий между противоречиями в отчете, которые влияют или могут повлиять на результат оценки, и противоречиями, хоть и имеющимися в отчете, но на результат не влияющими. Часто встречающаяся в экспертизах СРО и судебных экспертизах фраза «отчет содержит противоречия, что является нарушением принципа однозначности» без пояснения влияния противоречий на результат оценки во



**Валерий Шогин,**  
директор, ООО «Шогин  
и партнеры», г. Тула

многих случаях послужила основанием для вынесения решений, затрагивающих интересы оценщиков. Вместе с тем необходимо всегда помнить о том, что согласно ст. 12 и 13 Закона «Об оценочной деятельности» проверка на достоверность подлежит именно итоговая стоимость, а не сам отчет об оценке.

В описании объекта оценки (п. «е» стандарта) используется словосочетание «существенно влияющая на его стоимость», но никаких пояснений границ существенности не указано, что позволяет судить о содержимом отчета об оценке по субъективному усмотрению.

В отчете об оценке согласно п. «ж» стандарта должен содержаться раздел «Анализ рынка объекта оценки». Действительно, без этого невозможно сколь-либо достоверно установить рыночную стоимость. Однако здесь не указаны критерии необходимых и достаточных действий оценщика по исследованию рынка, что служит частой причиной признания результатов оценки недостоверными вследствие «недостаточности исследования рынка».

Стандарт не содержит какого-либо указания на то, каким образом в промежуточных расчетах и (или) в результатах оценки должны отражаться те или иные налоги. Отсутствие такой определенности является частой причиной признания результатов оценки недостоверными либо причинения пользователю результатов оценки убытков, которые пострадавшее лицо при имеющихся стандартах оценки не может доказать<sup>4</sup>.

Полагаем, что только в результате скрупулезного анализа законодательства об оценочной деятельности можно прийти к выводу о том, что «очищение» результата оценки от, например, налога на добавленную стоимость неправомерно, и это можно подтвердить следующим образом.



*Фраза «отчет содержит противоречия, что является нарушением принципа однозначности» без пояснения влияния противоречий на результат оценки во многих случаях послужила основанием для вынесения решений, затрагивающих интересы оценщиков.*



## **НАЛОГОВ МНОГО, ЦЕНА ОДНА**

Законодательство об оценочной деятельности не содержит какого-либо сообщения о возможности указания рыночной стоимости без учета налогов, хотя на это нет и прямого запрета. Однако такой запрет в неявном виде существует, о чем говорит следующее.

В соответствии с определением рыночной стоимости, приведенном в Законе, а также в стандартах оценки РФ, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Анализ этого определения позволяет сделать вывод о том, что под рыночной стоимостью законодателем понимается единственная цена (в определении рыночной стоимости цена указана в единственном числе), которая является максимально возможной (только в условиях конкуренции<sup>5</sup> достигается максимально возможная цена; кроме того, о максимальной цене указано в п. 5 ФСО №2<sup>6</sup>) для данного типа имущества и сложилась в конкретное время на конкретном рынке.

Также необходимо принимать во внимание, что по своему смыслу рыночная стоимость – это стоимость в обмене, когда ценности обмениваемых участниками договора купли-продажи благ (с одной стороны, продаваемого имущества, а с другой – денег) воспринимаются сторонами обмена равноценными. Поэтому с экономической точки зрения под рыночной ценой понимается общая сумма денег, с которой должен расстаться покупатель для приобретения интересующего его имущества.





**Валерий Шогин,**  
директор, ООО «Шогин  
и партнеры», г. Тула

Само понятие «максимальная» стоимость в качестве рыночной стоимости не допускает возможность принятия рыночной стоимости, уменьшенной на НДС, поскольку полученная величина не будет удовлетворять понятию «максимальная». Исходя из вышесказанного, оценщик не может указывать в качестве рыночной стоимости рыночную стоимость без НДС. Иными словами, не является правомерным выражение рыночной стоимости имущества, равной, например, 1 млн рублей, в виде записи РС = 840 тыс. рублей без НДС.

Также необходимо принимать во внимание, что налогообложение регулируется налоговым законодательством, которое не распространяется на гражданские правоотношения. Налоги всегда рассчитываются из цены сделки, а не из рыночной стоимости имущества, то есть предполагаемой цены сделки.

Из определения рыночной стоимости и из ее экономической сущности (стоимость в обмене) также следует, что рынок, на котором представлено множество продавцов и покупателей, измеряет ценность недвижимого имущества таким способом, который учитывает только специфические особенности самой недвижимости, а не особенности продавцов и покупателей, в частности их налоговый статус. Для понимания этого необходимо учитывать то, что в соответствии с действующим налоговым законодательством у субъектов налоговых отношений, которые могут быть сторонами сделок купли-продажи имущества, возможны следующие налоговые режимы:

- общий режим налогообложения, когда собственник имущества является плательщиком НДС (18%) и плательщиком налога на прибыль (24%);



*Рыночная стоимость – это стоимость в обмене, когда ценности обмениваемых участниками договора купли-продажи благ воспринимаются сторонами обмена равноценными.*




- упрощенная система налогообложения, когда собственник имущества не платит НДС и уплачивает:
  - налог с выручки (дохода) в размере 6%;
  - налог с дохода минус расходы в размере 15%;
  - налоговые условия для индивидуальных предпринимателей, которые могут как являться плательщиками НДС (18%), так и не являться таковыми;
  - налоговый режим, а вернее его отсутствие, для физических лиц, которые не являются плательщиками НДС.

Так как из определения рыночной стоимости прямо следует, что под ней может пониматься единственная величина на конкретную дату оценки, то и возможный налоговый статус сторон сделки купли-продажи не может влиять на величину рыночной стоимости. В противном случае имела бы место множественность рыночной стоимости для одного и того же объекта в одно и то же время в зависимости от налогового статуса сторон сделки. Этого на рынке недвижимости не наблюдается. Возможность формулирования предложенного выше вывода, тем не менее, не исключает необходимость устранения в стандартах оценки налоговой неопределенности результатов оценки. Что можно предложить по результатам правового анализа федеральных стандартов №1–3? Полагаем, что необходима их полная комплексная переработка на предмет устранения неопределенностей и юридической шлифовки норм, описывающих действительно важные обязанности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности. Необходима разработка стандарта «Анализ рынка», в котором следовало бы описать необходимые и достаточные действия оценщиков по проведению анализа рынка объектов оценки и объем изложения соответствующего раздела.



**Валерий Шогин,**  
директор, ООО «Шогин  
и партнеры», г. Тула

Кроме того, необходима разработка стандарта «Методы оценки», в котором следовало бы описать процедуры известных методов оценки (по аналогии описаний методов «Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Министерства имущественных

отношений РФ от 06.03.2002 г. №568-р) либо принять методические рекомендации по оценке различных видов имущества. Только наличие юридически и методически выверенных нормативных документов может привести к прозрачности проводимых оценок и прозрачности их оценки кем-либо. 

---

**Сноски:**

- <sup>1</sup> Под основаниями понимается договор. Иные основания – определение суда, постановление следователя – являются основаниями для осуществления экспертной деятельности, регулируемой процессуальным законодательством и законодательством об экспертной деятельности.
- <sup>2</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ содержит минимум требований к содержанию отчетов об оценке.
- <sup>3</sup> Здесь не идет речь о преднамеренном искажении стоимости, что, конечно же, может быть доказано как оперативными, так и иными методами, основанными на обработке оценщиком определенной информации.
- <sup>4</sup> Как правило, это споры о включении или не включении в итоговую стоимость налога на добавленную стоимость.
- <sup>5</sup> Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», под рыночной стоимостью понимается цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции.
- <sup>6</sup> Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки – наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая по разумным соотношениям цен для покупателя.



**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»

# О согласовании ПОДХОДОВ

**При оценке стоимости имущества задача оценщиков – привести логичную и понятную расчетную схему, которая трансформировала бы набор разрозненных параметров и факторов, знаний и собственных суждений (при недостатке необходимой информации) в обоснованную величину стоимости оцениваемого объекта. На этом пути имеются некоторые сложности. Рассмотрим их в нашем материале.**

## ТИПИЧНОСТЬ НАДЕЖНЕЕ ВЕРОЯТНОСТИ

В определении рыночной стоимости, которое дается в российских законодательных актах (ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ» и Федеральном стандарте оценки №2), содержится словосочетание «наиболее вероятная цена». В математическом/статистическом смысле без указания вида распределения и доверительного интервала это словосочетание подобно пустому звуку. Иными словами, если известно, что имеется некоторое распределение цен, допустим, от 60 до 120 рублей, то любая конкретная величина из этого диапазона, трактуемая как «наиболее вероятная цена», без информирования о виде распределения и доверительном интервале будет иметь вероятность, близкую к нулю.

Данное обстоятельство позволяет оспорить любой отчет об оценке, выполненный по российским стандартам.

Выходом из данного тупика может стать изменение определения «рыночная стоимость» и замена словосочетания «наиболее вероятная» на словосочетания типа «наиболее типичная», «наиболее правдоподобная». Возможно, следует дать толкование определению, которое разъясняло бы, что под «вероятностью» в данном случае следует понимать медиану или иную характеристику либо понимать этот оборот в разговорном смысле, как синоним словосочетаний «наиболее типичная», «наиболее правдоподобная». К слову, определение рыночной стоимости, которое приводится в международных стандартах оценки, лишено вышеуказанного недостатка. Там вместо словосочетания «наиболее вероятная цена» используется словосочетание «расчетная денежная сумма».

## КОРРЕКТНО ИЛИ НЕКОРРЕКТНО?

Процесс оценки сочетает в себе элементы объективной реальности и субъективного суждения оценщика и поэтому имеет рефлексивную природу. Определяют и интерпретируют спрос и предложение все участники рынка.

И если перед оценщиком стоит задача определить наиболее вероятную цену, по которой оцениваемый объект может быть продан на рынке, то ему следует узнать мнение всех участников рынка о качественных, «полезных» и «ценностных» характеристиках объекта оценки и эти мнения как-то объединить. На практике такая задача невыполнима, поэтому оценщики применяют различные теоретические построения, которые так или иначе моделируют ценообразующие



**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»



*Процесс оценки сочетает в себе элементы объективной реальности и субъективного суждения оценщика и поэтому имеет рефлексивную природу.*



параметры объекта оценки. В силу всего вышесказанного, а также потому, что стоимость является своеобразным водоразделом интересов различных экономических субъектов, регулярно возникают дебаты о корректности или некорректности конкретных оценок, равно как и о их достижимой точности.

Говоря о корректности расчетов, проводимых оценщиком, нередко приходится слышать утверждение, что результаты трех подходов к оценке стоимости должны быть одинаковыми. Иногда такой тезис называют даже «аксиомой равенства трех подходов». Рассмотрим, имеет ли такое утверждение право на существование.

### **КОГДА ДЕЛАЮТ «БЫСТРЫЕ ДЕНЬГИ»**

Напомним, что любая аксиома – это утверждение, которое принимается без доказательства. Мы не можем принять аксиому иначе, чем на основе имеющихся наблюдений и логических умозаключений, либо опровергнуть ее иначе, чем на основе сопоставления лежащего в ее основе утверждения с окружающей действительностью. Так было, например, в случае с аксиомой Эвклида о параллельных прямых, которые, как известно, не пересекались до тех пор, пока они рассматривались только на плоскости.

Проведем небольшой анализ существующих моделей оценки на примере оценки стоимости акционерного капитала компании (VE) в рамках затратного (ЗП) и доходного (ДП) подходов (см. таблицу).

Как видно из приведенной таблицы<sup>1</sup>, в доходных моделях первая часть представленных выражений соответствует активам, а вторая – обязательствам. В этом отношении модели доходного подхода по своей структуре мало отличаются от затратного подхода. Их близость еще

выше, если в затратном подходе на первом этапе оценивать не активы, а инвестированный капитал, для чего вместо стоимости оборотных активов оценивать стоимость оборотного капитала.

Предположим теперь, что стоимости объекта оценки, рассчитанные в рамках затратного и доходного подходов, отличаются. Если при этом результат затратного подхода меньше результата доходного подхода, при условии корректных расчетов, возникает возможность арбитражных операций. Так, становится более выгодным создание бизнеса с нуля с последующей продажей по более высокой цене, нежели покупка готового функционирующего бизнеса. В этой ситуации инвестиционный спрос превышает предложение, в силу чего на рынок выходит все большее число игроков, стремящихся «сделать быстрые деньги». В итоге через некоторое время инвестиционный спрос войдет в стадию насыщения, и инвестиционная привлекательность таких объектов начнет снижаться. На языке оценки это означает, что результат затратного подхода будет «догонять» результат доходного подхода (то есть на фоне роста сближаться с ним). Одновременно будет снижаться результат доходного подхода, поскольку при удовлетворении спроса перспективы получения высоких доходов становятся менее радужными. Аналогичный механизм действует и в ситуации превышения результата затратного подхода над результатом доходного подхода.

### **ДИСБАЛАНС, КОТОРЫЙ ОТРЕЗВЛЯЕТ**

Предположим теперь, что отличаются стоимости объекта оценки, которые были рассчитаны в рамках затратного и сравнительного подходов. Если при этом результат затратного подхода меньше результата сравнительного подхода, а все расчеты проведены корректно, то, аналогично рассмотренному



**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»



*Совпадение результатов, полученных различными подходами, может быть лишь случайным.*



### Возможные модели оценки стоимости акционерного капитала в рамках затратного и доходного подходов

Параметр оценки	Модель оценки	Подход к оценке	Комментарий
$V_E$	$V_A - V_D$	ЗП	$V_A$ – стоимость активов, $V_D$ – стоимость обязательств.
$V_E$	$\sum_i \frac{FCFF_i}{(1+WACC)^i} - \sum_i \frac{FCFD_i}{(1+r_d)^i}$	ДП	$FCFF_i$ – ожидаемые в $i$ -м прогнозном периоде потоки денежных средств от всего инвестированного капитала, $FCFD_i$ – ожидаемые в $i$ -м прогнозном периоде потоки денежных средств процентных кредиторов, $WACC$ – средневзвешенные затраты на привлечение капитала, $r_d$ – затраты на привлечение заемного капитала.
$V_E$	$\sum_i \frac{I_i}{(1+r_f)^i} - \sum_i \frac{O_i}{(1+r_o)^i}$	ДП	$I$ – притоки денежных средств, $O$ – оттоки денежных средств, $r_f$ – ставка дисконтирования ожидаемых притоков денежных средств, $r_o$ – ставка дисконтирования для ожидаемых оттоков денежных средств.
$V_E$	$\sum_i \frac{I_i(1 - kp_d)^i}{(1+r_f)^i} - \sum_i \frac{O_i(1+K_i)}{(1+inf)^i}$	ДП	$r_f$ – безрисковая ставка ( $r_f \geq inf$ ), $kp_d$ – математическое ожидание потерь (недополучения) доходов, $K_i$ – коэффициент, характеризующий риск удорожания затрат в $i$ -м периоде, $inf$ – средний ожидаемый уровень инфляции*.

\* Остальные параметры соответствуют ранее принятым.



**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»

выше примеру, также возникает возможность арбитражных операций: вместо покупки готовых акций компаний становится более выгодным создание их с нуля с последующей продажей по более высокой цене.

Если же результат затратного подхода окажется выше результата сравнительного подхода, то владельцы активов, скорее всего, не захотят их продавать по существующим рыночным ценам. Исключением могут быть сделки вынужденного или инвестиционного характера, а также ситуации, когда на рынке происходит обвал или в массовом сознании возникло ощущение того, что снижение ценовых уровней будет длительным и значительным.

Конечно, одинаковых бизнесов не бывает, но это не нарушает вышеуказанные выводы: если аналогов не существует, то нет и необходимости в сравнении результата сравнительного подхода с результатами иных подходов, ибо сравнительный подход попросту не будет реализован в отчете. Аналогичные рассуждения можно привести и в случае расхождения между результатами сравнительного и доходного подходов.

Во всех этих ситуациях возникающий небольшой дисбаланс между результатами оценочных подходов преодолевается рыночным механизмом отрицательной обратной связи, который оказывает отрезвляющее воздействие и на тех, кто «хочет, но не может», и на тех, кто «может, но не хочет». Именно поэтому при небольших расхождениях между результатами различных оценочных подходов применение традиционных процедур согласования является уместным.

## **НИКАКОГО РАВНОВЕСИЯ**

Приведенный выше анализ дает понять, что оценки стоимости, полученные на основе различных подходов, теоретически должны приводить к



*В любом случае процесс согласования результатов различных подходов требует анализа причин расхождений. При наличии большого расхождения необходим выбор в пользу одного из полученных результатов оценочных подходов.*



единому результату. В то же время, как мы только что рассматривали, на рынке периодически возникают неравновесные ситуации, которые запускают механизмы арбитража, – в такие периоды неравенство оценок, основанных на применении различных подходов, очень даже возможно.

Функционирующий рынок – это постоянно изменяющийся социум, равновесное состояние на котором испытывает движение, чей характер лучше всего описывают слова Джорджа Сороса: «Дж. М. Кейнс утверждал, что рынок всегда стремится к состоянию равновесия, я утверждаю ровно обратное – рынок всегда стремится перейти из одного неравновесного состояния в другое; состояние равновесия достигается лишь в процессе таких переходов, но когда оно возникает – не знает никто». Представляется, что противопоставление указанных точек зрения подобно спору о том, является ли стакан наполовину полным или наполовину пустым.

Из практики оценки мы знаем, что результаты разных подходов к оценке стоимости одного и того же объекта обычно не совпадают. В качестве наиболее распространенных факторов, объясняющих причины такого несовпадения, можно выделить следующие:

- неполнота использованной оценщиками информации;
- несовершенство самого рынка<sup>2</sup>: на рынке всегда существует «люфт рынка» – объективно существующая на момент оценивания ценовая неопределенность – и неравновесная динамика в соответствующем сегменте рынка, из-за чего практически все параметры моделей испытывают «дрожание»;
- выбор некорректных моделей оценки, не применимых при конкретных условиях;
- некорректный выбор входных параметров для используемых расчетных моделей;
- ошибки вычислений.



**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»

В силу вышесказанного, следует отметить, что совпадение результатов, полученных различными подходами, может быть лишь случайным. Необходимо упомянуть и еще об одном факторе – внутренне заложенном в рамках каждой методологии «искажающем смещении», то есть ошибки самой методологии. Для иллюстрации этого фактора приведем два примера.

## **МНОГОЛИКИЙ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД**

Представим себе, что нам следует определить наиболее вероятную цену реализации буханки хлеба определенного сорта в различных магазинах в одно и то же время. Для этого, узнав цены на этот продукт в различных магазинах, мы можем получить следующие величины цен: среднеарифметическое значение и средневзвешенное значение при наличии информации об объемах реализации по всем магазинам, среднегармоническое значение, среднегеометрическое значение. Какая из этих величин будет наиболее корректной при ответе на вопрос о рыночной стоимости, зависит как от выявления уточненной сути понятия «рыночная стоимость», так и от наличия или отсутствия информации об объемах реализации хлеба в рассматриваемых магазинах.

Другой пример. Представим себе урок рисования в школе искусств. Обучаемые расположились в двух смежных комнатах, где окна находятся на одной стороне школы. Учитель ставит задачу нарисовать здание, которое видно из окон. При этом ученики, сидящие в первой комнате, должны нарисовать здание в технике «пастель», а сидящие по соседству их коллеги – в технике «граффити». Понятно, что картины одинаковыми не получатся, хотя нечто общее у них будет. Если же затем в каждую



*По сути, при определении рыночной стоимости сложных объектов все подходы основываются на сравнительном подходе, самом известном и распространенном при оценке в условиях развитого рынка.*



из комнат зайдут фотографы и сделают снимки все того же здания, то идентичного отражения реальности все равно не получится, несмотря на «одинаковую» технику, так как вид стоящего за окном здания для каждого фотографа имеет свою проекцию.

Если в этом примере сделать ассоциативный переход, заменив словосочетание «проекция из окна» на словосочетание «оценочный подход», а «техника рисования» заменить на «метод оценки», станет ясно, что без применения «подгоночных технологий» получить одинаковые стоимости сложных объектов оценки в рамках нескольких подходов можно с очень низкой вероятностью и только случайно. Причиной тому служат различные «акценты», которые заложены в соответствующей методологии и в интервальной природе «входных» параметров расчетных моделей. Часто довольно сложно сказать, какое точечное значение в интервале будет «правильным». Кроме того, следует упомянуть и наличие «искажающего смещения», заложенного в каждой из оценочных моделей, а также неравновесное состояние рынка, имеющее место де-факто в большинстве случаев.

В то же время результаты применения различных оценочных подходов, подобно снимкам вышеупомянутого здания, не могут различительно отличаться друг от друга. Это вполне объяснимо. По сути, при определении рыночной стоимости сложных объектов все подходы основываются на сравнительном подходе, самом известном и распространенном при оценке в условиях развитого рынка. В этом отношении доходный и затратный подходы можно считать модификациями сравнительного. При этом доходный подход делает акцент на потоках доходов, их ожидаемом профиле и рисках получения, а затратный акцентирует внимание на затратах, необходимых для воссоздания оцениваемого объекта оценки. Однако при использовании



**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»



*При осуществлении анализа чувствительности степень варьирования входных параметров должна соответствовать «люфту» рынка.*



этих подходов необходимые для оценки входные параметры берутся с рынка, будь то ожидаемые потоки доходов или затраты на воссоздание оцениваемого объекта.

Одним словом, отвечая на вопрос о том, должны ли результаты всех подходов приводить к единому результату стоимости, наиболее корректным представляется ответ: «Должны. Но не обязаны».

### **ЗАЧЕМ НУЖНА «ПОДГОНКА»**

В силу того, что в большинстве случаев результаты расчетов, полученных в рамках различных подходов, неодинаковы, возникает вопрос о получении интегральных оценок стоимости. Если результаты подходов отличаются друг от друга незначительно, то представляется приемлемым использование обычной процедуры взвешивания, которая включает в себя субъективное мнение оценщика. При этом результат каждого подхода должен быть подвергнут анализу чувствительности. Пересечение полученных при таком анализе диапазонов в большинстве случаев дает право применять процедуру взвешивания.

Важно отметить, что при осуществлении анализа чувствительности степень варьирования входных параметров должна соответствовать «люфту» рынка, а именно выявленным в процессе анализа рынка диапазонам параметров значимых факторов.

Если же были получены значительно отличающиеся результаты, требуется проведение детального анализа причин расхождения полученных результатов.

Рассмотрим примеры расхождения результатов подходов при оценке стоимости имущественных комплексов.

1. Результаты доходного подхода намного выше результатов затратного подхода. Ситуация характерна для объектов торговой недвижимости и компаний, занимающихся предоставлением услуг. Причиной расхождений результатов оценки таких компаний может быть «неучет» или недооценка стоимости нематериальных активов, присущих оцениваемым имущественным комплексам. При оценке таких объектов более информативным является результат доходного подхода.

2. Результаты доходного подхода намного ниже результата затратного подхода. Ситуация может возникать при наличии факторов внешнего износа. Например, в регионе дефицита ковровых изделий была построена камвольная фабрика определенной мощности. Дефицит удалось преодолеть. Если после этого рядом будет построена другая такая же фабрика, то спрос на продукцию первой фабрики снизится. В этом случае результат доходного подхода приведет к более низкому значению стоимости, чем при оценке, осуществленной до постройки новой фабрики-конкурента. При оценке стоимости таких объектов более информативным является результат доходного подхода. При отсутствии признаков внешнего износа и наличии значительного объема материальных активов нижней границей стоимости является стоимость ликвидации активов компании за вычетом обязательств и затрат на ликвидацию производства. В этом случае нижней границей стоимости является результат затратного подхода (метод ликвидации активов, реализованного без учета ограниченного времени реализации).

Следует отметить, что нередко сам факт расхождения между затратным и доходным подходами оценщики считают достаточным основанием для «наложения» внешнего износа на результат превышения





**Юрий Козырь,**  
ведущий научный сотрудник,  
ЦЭМИ РАН; генеральный директор,  
«Копарт»; председатель Экспертного  
совета, СРО «РОО»

«затратного» подхода над доходным. Такой подход, без независимого выявления факторов выявления внешнего износа, нельзя назвать иначе, как «подгонкой» под желаемый результат. Внешне все выглядит замечательно, результаты подходов строго совпадают, однако возникает вопрос, зачем применять два подхода к оценке, если один из них в результате зависит от другого.

## О ТОЧНОСТИ РАСЧЕТОВ

В любом случае процесс согласования результатов различных подходов требует анализа причин расхождений. При наличии большого расхождения необходим выбор в пользу одного из полученных результатов оценочных подходов. Применение общепринятых процедур согласования оправдано лишь в тех случаях, когда расхождение между подходами невелико. Об этом, в частности, могут свидетельствовать коэффициент вариации и наличие областей пересечения диапазонов оценок.

Тема согласования результатов оценки тесно связана с темой «точности» расчетов оценщика. При рассмотрении процедуры согласования существует масса факторов, которые не позволяют получить одинаковую стоимость у различных оценщиков. Даже при отсутствии субъективных факторов, влияющих на оценку, общая погрешность определения величины оцениваемой стоимости будет определяться не только погрешностями входных параметров расчетной модели, но и особенностями самой модели. Процесс оценки – это сочетание поддающихся измерению факторов объективной реальности и неподдающихся измерению субъективных факторов, основанных на суждениях,



*Рассуждать о точности оценки без наличия информации о состоянии соответствующего сегмента рынка не представляется корректным.*



опыте и профессиональном мнении оценщика. В той части, которая касается измеримых факторов объективной реальности, точность их оценивания не может превосходить «люфт» рынка. Рассуждать о точности оценки без наличия информации о состоянии соответствующего сегмента рынка не представляется корректным.

Конечно, всем хочется получать как можно более точные оценки стоимости, однако существуют объективные границы достижимой точности, переход за которые не может быть объективно обоснован. Получение более точных оценок и корректная процедура согласования возможны лишь на основе сужденческой парадигмы, с учетом используемых определений базисов стоимости и на основе доверия к профессиональному мнению оценщика. **OD**

---

### Сноски:

- <sup>1</sup> Аналогичные модели можно привести и в отношении коммерческих объектов недвижимого имущества.
- <sup>2</sup> Фишер Блэк – один из соавторов знаменитой формулы оценки стоимости опционов, высказывал мнение, что рынок является эффективным, если курсы акций отражают стоимость компаний с точностью от 50 до 200%, то есть недооценивают в два раза или переоценивают до двух раз.



**Мария Рябова,**  
оценщик, специалист по залогам,  
ОАО «Сбербанк»

# Стандарты. Взгляд с другой стороны

**Упрощают ли отчеты задачи тех, для кого их пишут? Предлагаем посмотреть на вопрос стандартизации оценки не с позиции оценщика или собственника оцениваемого имущества, а с позиции пользователя отчета. Место работы его не важно, он может работать и в банке, и в любой другой организации.**

Чтобы не оказаться во власти стереотипов, договоримся, что:

а) отчет об оценке для пользователя – не формальность, а возможность получить нужную для своей работы информацию от профессионального оценщика, что должно экономить время и средства пользователя;

б) пользователь – специалист в своем деле, он умеет работать с документами, в том числе с отчетами об оценке, ориентируется на рынке и может определить примерный диапазон стоимости

Комментарий эксперта



**Анна Бибнева,**  
оценщик, специалист по залогам

## СУТЬ В ЦЕЛИ

Требования потребителя к отчету об оценке всегда будут выстраиваться таким образом, чтобы оценщик, выполняя их, упрощал работу с отчетом об оценке этому самому потребителю. Это естественное человеческое желание, и от этого никуда не деться. Если в банке есть определенные требования к залогом, то они автоматически будут перенесены в требования к оценщику и его работе, так как он оценивает этот же залог. Если в АИЖК есть свои внутренние требования, АИЖК будет их продвигать таким образом, чтобы они нашли отражение в отчете об оценке. Пользователь отчета всегда захочет видеть в отчете об оценке только то, что интересует именно его.

Поэтому и стандартизация оценочной деятельности должна быть

направлена именно в сторону того, чтобы требования к отчету об оценке прописывались исходя из цели оценки (залог, начальная продажная цена, вступление в наследство, налоговая оценка), а не исходя из сути самого объекта оценки. Например, «Стандарты для целей кредитования» будут иметь разделы «Жилая недвижимость», «Автотранспорт», «Бизнес», «Товары» и так далее. «Стандарты для целей наследования» будут иметь свои разделы. И в каждом из них будут стандартизованы подходы к оценке именно для указанной цели и именно для конкретного имущества.

Возможно, по такому же пути хотят пойти и в СРО «РОО», так как при презентации принципов своей оценочной деятельности представитель



**Мария Рябова,**  
оценщик, специалист по залогам,  
ОАО «Сбербанк»



*Слово «стандарт» имеет несколько словарных значений. Для пользователя отчета понятнее, наверное, первое значение, а именно «образец», которому должен удовлетворять отчет об оценке.*



### Основные сведения об объекте недвижимости

Нужная пользователю информация	Требуется ли указывать ее в ФСО?
<b>Идентификация объекта.</b> Ответы на следующие вопросы: на земельном участке по какому адресу и с каким кадастровым номером расположены подлежащие оценке объекты недвижимости; есть ли на этом участке объекты недвижимости, кроме оцениваемых, в том числе незарегистрированные; входит ли в состав объекта оценки имущество, относящееся к движимому, но без которого использование объекта по назначению невозможно?	Частично. В разделе основных фактов и выводов должна содержаться общая информация, идентифицирующая объект оценки (п. 8 (а) ФСО-3). Какая именно информация идентифицирует объект, не конкретизируется. Возможно, конкретизация предполагалась в ФСО по оценке недвижимости?
<b>Результаты осмотра объекта.</b> В числе документов – фотографии, которые позволяют понять взаимное расположение объектов на земельном участке, возможности въезда на территорию и проезда по ней, техническое состояние зданий и сооружений, их соответствие документам, особенности, влияющие на стоимость.	Нет.
<b>Анализ местоположения объекта.</b> Документы содержат в том числе схемы, позволяющие понять расположение объекта относительно границ населенного пункта, в котором (или ближе к которому) находится объект оценки, а также схемы автомобильных и железных дорог, других объектов, соседство с которыми может оказывать влияние на стоимость.	Нет.

### Комментарий эксперта

**Анна Бибнева,**  
оценщик, специалист по залогам

этой организации заявил о «тестировании издания для формирования моделей оценки недвижимости в зависимости от назначения оценки».

Мне видится нарастание дальнейшего конфликта между оценщиком и пользователем отчета из-за того, что оценщик, выполняя свою работу, будет продолжать игнорировать потребности того, для кого производится отчет об оценке. Поэтому я поддерживаю автора в том, чтобы новые стандарты писали не для оценщиков, а для пользователей отчетов, с учетом требований, которые они предъявляют к оценке.

Когда во главу угла будет поставлено назначение оценки, а потом

уже сам тип оцениваемого объекта, тогда резко снизится и число «местечковых» стандартов от ФАУГИ, АИЖК, «Газпрома», АРБ и других, что упорядочит оценочную деятельность в целом. А в дальнейшем даже послужит формированию специализаций: кто-то будет профессионально разбираться в кредитных делах, кто-то – в банкротстве, а кто-то в кадастровой оценке. Впрочем, ФСО №4 «Определение кадастровой стоимости» уже написан именно в этой направленности, так как он «заточен» исключительно под цели кадастровой оценки, то есть цели налогообложения. Надо только продолжить традицию.

объектов, подобных оцениваемому, но сколько может стоить именно оцениваемый объект, ему заранее неизвестно;

в) цель пользователя – выполнить свою работу, в том числе ту ее часть, которая связана с анализом информации, приведенной в отчете, а именно: понять те особенности объекта оценки, которые



**Мария Рябова,**  
оценщик, специалист по залогам,  
ОАО «Сбербанк»



*Нужны ли такие стандарты, выполняя которые оценщик делает не то, что требуется пользователю, и при этом отстаивает свое право делать это самое «не то»?  
Ответ – да!*



Нужная пользователю информация	Требуется ли указывать ее в ФСО?
<b>Анализ правового положения объекта оценки.</b> Ограничения и обременения права, особенности заключенных договоров – аренды, доверительного управления и других, которые могут влиять на оборотоспособность объектов, возможность их использования как по текущему назначению, так и иным образом (возможность изменения объемно-планировочного решения, строительства новых объектов на земельном участке и т.п.).	Частично. В п. 8 (е) ФСО-3 упомянуты сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки. Какие именно документы нужно анализировать и насколько подробно, не прописано.
<b>Анализ технического состояния объекта.</b> Ответы на следующие вопросы: эксплуатируется ли объект, требуется ли проведение ремонтных работ для обеспечения возможности эксплуатации? Соответствует ли объемно-планировочное решение здания требованиям рынка? Есть ли у объекта какие-либо технические особенности, влияющие на его конкурентоспособность? Распространяются ли на здания данного типа какие-либо классификации качества и к какому классу относится объект?	Да. В п. 8 (е) ФСО-3 упомянуты количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях. Но так же как и в случае с анализом прав, не конкретизируется, как именно нужно проанализировать и изложить эту информацию.

крайне сжатых сроков, ограниченности финансирования и других причин.

Зачем нужны стандарты оценки пользователю отчета? И нужны ли? Слово «стандарт» имеет несколько словарных значений. Для пользователя отчета понятнее, наверное, первое значение, а именно «образец», которому должен удовлетворять отчет об оценке. Не рассматривать же стандарт как «нечто шаблонное, трафаретное, не заключающее в себе ничего оригинального, творческого», мешающее оценщику и усложняющее ему жизнь?

Итак, выше мы договорились, что отчет нужен пользователю для ускорения и упрощения его работы. Поэтому ему важно знать, содержит ли стандартный, то есть соответствующий образцу, отчет нужные сведения. Какие это сведения? Для примера рассмотрим объект недвижимости (см. таблицу).

Из шести обозначенных в таблице пунктов однозначное «да» было только по одному. Как можно было заметить, в таблице нет ничего про рыночную стоимость. Почему? Может быть, потому, что если в отчете есть вся нужная информация, то и сведения о стоимости там тоже есть – остается перенести их в тот документ, составлением которого и занимается пользователь. И сказать оценщику спасибо за профессионально выполненную работу. А если ее нет, то «рыночная» стоимость, указанная в отчете, просто не имеет смысла. Ведь как можно было получить ее, не зная ни объект, ни рынок?

Вернемся к стандартам. Нужны ли такие стандарты, выполняя которые оценщик делает не то, что требуется пользователю, и при этом отстаивает свое право делать это самое «не то»? Ответ – да! Но только в одном случае: если оценщик и потребитель его

определяют его качество, ликвидность и возможную цену продажи на рынке;

г) у пользователя объективно может не быть возможности проинспектировать объект оценки лично из-за расстояний,



**Мария Рябова,**  
оценщик, специалист по залогам,  
ОАО «Сбербанк»

Нужная пользователю информация	Требуется ли указывать ее в ФСО?
<p><b>Анализ рынка объекта оценки.</b> Ответы на следующие вопросы: продаются (сдаются в аренду) ли подобные объекты именно на том локальном рынке, которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости, и каков диапазон цен предложения; можно ли продать объект оценки или он неконкурентоспособен в силу каких-то причин? Ответы хотя бы на эти вопросы. В идеале – ответы на вопросы: завершаются ли эти «продажи» сделками, какой срок экспозиции, насколько цена предложения отличается от цены реализации?</p>	<p>Ситуация запутанная. Согласно п. 18 ФСО-1, «оценщик... собирает информацию... в том числе:</p> <p>б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки».</p> <p>Но приводить эту информацию в отчете, видимо, оценщик не обязан. В п. 8 (ж) ФСО-3 написано обобщенно: «анализ рынка объекта оценки», без детализации.</p>

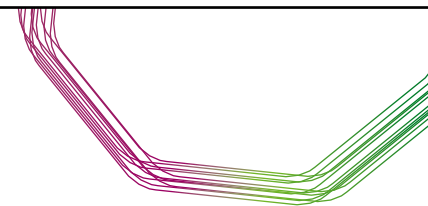
труда – противники, если они на разных сторонах «баррикады», что представляется маловероятным.

Если же отношения партнерские, то временным решением проблемы становятся технические задания, которые существуют, например, в различных банках. Именно временным, потому что параллельное существование федеральных и многочисленных «пользовательских» стандартов приводит к непониманию, конфликтам, непродуктивной трате времени и в конечном итоге – снижению ценности и полезности оценщиков как участников рынка.

Вывод – новые стандарты нужно писать, причем писать не для самих себя, а с учетом того, что требуется пользователям, для которых составляются отчеты. И читать нужно – как стандарты, так и задания, – и все по той же причине: чтобы независимым оценщикам не стать тупиковой ветвью эволюции. **OD**



**Павел Карцев,**  
член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»



# Учетная самообывтность: оценка для целей МСФО

**Курс на интеграцию в международное экономическое пространство руководство нашей страны обозначило довольно давно. Одни из наиболее обсуждаемых пунктов в рамках этого процесса – вступление России в ВТО и переход на Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО).**

## НАЧАЛО ИНТЕГРАЦИИ

Заявку на присоединение к ГАТТ (предшествующее ВТО международное соглашение по тарифам) Россия подала еще в 1993 году. Долгое время процесс шел очень медленно: были неурегулированные вопросы по Киотскому протоколу с Евросоюзом, по защите интеллектуальной собственности с США, затем кризис и противодействие Грузии. И лишь к 2012 году мы наконец-то вышли на финишную прямую.

Основным мотивом для внедрения Международных стандартов финансовой отчетности в практику отечественных компаний стало привлечение международных инвесторов. И хотя сроки перехода на МСФО затягивались, так же как и при вступлении России в ВТО, некоторые компании начали добровольно формировать отчетность по МСФО еще в середине 1990-х годов.

В середине 2000-х ряд крупных отечественных компаний начал выходить на западные рынки капитала, в том числе проводить IPO и размещение

корпоративных облигаций на западных биржах: Нью-Йоркской, Лондонской и, после кризиса, Гонконгской. Одним из условий для этого являлось представление аудированной отчетности по МСФО в соответствии с требованиями финансовых регуляторов соответствующих стран.

На государственном уровне переход к международным стандартам учета и отчетности стартовал в 1997 году с принятием Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России и затем «Программы реформирования бухгалтерского учета в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности» (Постановление Правительства РФ от 06.03.1998 г. №283). Дальше это выразилось в принятии национальных положений по бухгалтерскому учету (ПБУ), лишь косвенно напомилавших стандарты МСФО и, в отличие от МСФО, замерших в своем развитии на десятилетие.

В 2004 году была утверждена и одобрена Приказом Минфина РФ от 01.07.2004 г. №180 новая Концепция развития бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации на среднесрочную перспективу. В том же году в Государственную Думу был внесен проект Закона «О консолидированной финансовой отчетности», который прошел два чтения, однако его окончательное принятие было отложено на весьма долгий срок. Только в 2010 году Федеральный закон от 27.07.2010 г. №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» был принят, после чего у банков, страховых организаций и всех иных организаций, акции и облигации которых торгуются



**Павел Карцев,**  
член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»



*Процесс интеграции МСФО в практику деятельности российских предприятий идет достаточно активно.*



на бирже (включены в котировальные списки), возникла обязанность составления отчетности по МСФО.

В развитие закона Постановлением Правительства РФ от 25.02.2011 г. №107 было утверждено Положение о признании Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности для применения на территории Российской Федерации, а МСФО были впервые официально опубликованы на русском языке и введены в действие Приказом Минфина от 25.11.2011 г. №160н.

## **ПЕРВЫЕ ШАГИ СДЕЛАЛИ БАНКИ**

Необходимо отметить, что Центральный банк, несмотря на то что закон по МСФО в 2004 году принят не был, своим собственным решением обязал банки готовить отчетность по МСФО. Правда, поскольку официальное издание МСФО отсутствовало, порядок составления консолидированной отчетности регулировался указаниями самого Центробанка. Страховые компании и компании, внесенные в биржевой листинг, обязаны составлять отчетность по МСФО начиная с 2012 года. Многие нефтяные компании составляют отчетность по американским стандартам GAAP, более распространенным в данной отрасли. Для них, несмотря на то что их акции и облигации тоже котируются на бирже, переход на МСФО отложен до 2015 года, чтобы компаниям этой отрасли не пришлось составлять три финансовых отчета параллельно.

На текущий момент можно констатировать, что процесс интеграции МСФО в практику деятельности российских предприятий идет достаточно активно. Комитет при Минфине переводит новые документы, принимаемые Фондом МСФО, а профильные ведомства внесли несколько уточняющих формулировок в федеральный закон о бухгалтерском учете. Теперь

установлено на законодательном уровне, что дальнейшее развитие отечественной системы бухгалтерского учета и отчетности будет происходить на базе МСФО, а Федеральная служба по финансовым рынкам утверждена в качестве госоргана, аккумулирующего отчетность по МСФО небанковских организаций.

Для предприятий, с которых пока никто не снимает обязанность ведения традиционного бухучета и составления отчетности по РСБУ, переход на МСФО обернулся дополнительными затратами, а для аудиторско-консалтинговых компаний он, наоборот, стал новым способом повышения своих доходов. С их стороны можно наблюдать большой поток публикаций в прессе, говорящих о плюсах МСФО: применение стандарта дает более точную и корректную оценку активов и обязательств и открывает двери международным инвесторам. Кстати, других существенных достоинств пока, в общем-то, никто не сформулировал.

## **А КАК ЖЕ СУВЕРЕНИТЕТ?**

К сожалению, в общем ажиотаже по поводу перехода на МСФО нередко забывают об имеющихся в стандартах ограничениях. Есть ряд ограничений, о которых рассуждают открыто, но есть и те, которые подразумеваются, однако напрямую о них почти не говорят.

Много статей посвящено проблемам технического характера. Имеются в виду не только вопросы трансформации или организации учета операций в соответствии с новыми классификаторами, но и вопросы окончательного перехода на метод начисления (accrual basis), который является базовым и единственным при применении МСФО, а также вопросы, связанные с производными от отчетности финансовыми показателями.



**Павел Карцев,**

член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»

Но есть также вопросы экономического и политического характера. Например, профессор Дмитрий Чистов говорит<sup>1</sup>, что Международные стандарты финансовой отчетности, по сути, выражают интересы крупных международных финансовых кругов, финансовых спекулянтов. Самостоятельность учетной системы – один из элементов экономического суверенитета страны. «Все мы привыкли к тому, что управление учетной политикой реализуется на уровне предприятия, – это важный инструмент формирования управленческой информации в соответствии с интересами конкретного бизнеса. Но учетная политика также формируется и на государственном уровне – уже с учетом интересов конкретного государства. При переходе на МСФО мы выпускаем из рук этот инструмент, передавая его Фонду МСФО, который в значительной мере, как уже сказано, выражает интересы международных финансовых кругов. В этих условиях очень важно сохранить свою национальную учетную самобытность, в которой воплощен наш российский менталитет. Тем самым мы сохраним возможность получать интересующую нас информацию о состоянии нашей экономики, что, несомненно, важно для выработки адекватных управленческих решений. В этом и есть элемент сохранения экономического суверенитета», – считает профессор Чистов.

## РАЗНИЦА ПОНЯТИЙ

Попробуем взглянуть на МСФО с позиции оценщика. Услуги специалистов этой профессии в рамках бухгалтерского учета и формирования финансовой отчетности востребованы прежде всего при оценке стоимости активов. МСФО предусматривает возможность отражения активов по справедливой стоимости (Fair value). Здесь стоит сделать сразу две оговорки.



*МСФО предусматривает возможность отражения активов по справедливой стоимости.*



Во-первых, МСФО, так же как и РСБУ, не обязывают предприятия отражать активы по справедливой стоимости. На первом месте как раз стоит оценка на основе исторических затрат, то есть по фактическим затратам на приобретение или создание. Требование обязательной переоценки активов отсутствует. Это связано с тем, что с точки зрения стандартов более важным является корректное отражение доходов и расходов, чем активов и обязательств. Соответственно, даже если актив недооценен в учете, но при этом активно используется в производстве, это никак не влияет на его способность приносить доход. При реализации также считается, что сделка покажет истинную стоимость, а доходы от продажи будут отражены в том периоде, когда они реально и появятся.

Во-вторых, понятия справедливой стоимости и рыночной стоимости хоть и близки, но все-таки имеют ряд принципиальных отличий. Международные стандарты оценки (МСО) дают следующие определения рыночной и справедливой стоимости. Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую возможен обмен актива между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате рыночной сделки после надлежащего маркетинга и при которой каждая из сторон действовала бы осведомленно, расчетливо и без принуждения<sup>2</sup>. Справедливая стоимость – это цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена за уступку обязательства при упорядоченной сделке между участниками рынка на определенную дату<sup>3</sup>. При этом МСО дают дополнительную трактовку данного определения: «расчетная цена передачи актива или обязательства между известными, осведомленными, заинтересованными сторонами и отражающая соответствующие интересы данных сторон».

Несмотря на то, что оба определения апеллируют к тому, что сделка происходит в рыночных условиях между заинтересованными и





**Павел Карцев,**  
член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»

осведомленными сторонами, действующими расчетливо в своих интересах, между рыночной и справедливой стоимостью имеются следующие два различия:

1) рыночная стоимость предполагает оценку, исходя из неопределенных условий, а также действий наиболее вероятных, типичных участников рынка, а справедливая – исходя из соображений двух конкретных участников;

2) для рыночной стоимости обязателен адекватный маркетинг и срок экспозиции, тогда как для справедливой стоимости это не является обязательным условием.

С одной стороны, понятие «справедливая стоимость» шире понятия «рыночная стоимость», поскольку две стороны, на действиях которых основывается оценка справедливой стоимости, могут быть как тождественны типичным участникам рынка, так и отличаться от них. Это значит, что справедливая стоимость тоже может быть как равна рыночной, так и не равна.

С другой стороны, МСФО и справедливая стоимость основываются на концепции продолжения деятельности предприятия (going concern). Соответственно, оценка всех активов, за исключением выбывающих, производится исходя из того, что они будут отчуждаться только в составе имущественного комплекса предприятия, а предприятие при этом опять же оценивается исходя из интересов конкретных сторон сделки. Поскольку одной из сторон сделки являются текущие собственники, интересы которых выражает менеджмент, основным посылом при классификации активов и отнесении их к той или иной группе имущества, а также формировании оценки его стоимости (ценности) являются планы руководства организации по его использованию. Иными словами, можно констатировать еще одно существенное допущение стандартов – допущение о рациональности и эффективности действий менеджмента предприятия.



*Оценка всех активов, за исключением выбывающих, производится исходя из того, что они будут отчуждаться только в составе имущественного комплекса предприятия, а предприятие при этом опять же оценивается исходя из интересов конкретных сторон сделки.*



Рисунок. Алгоритм оценки МСФО

## ЕЩЕ ОДНО ДОПУЩЕНИЕ

Рассмотрим далее заложенную в МСФО концепцию оценки активов на базе справедливой стоимости. Оценка по справедливой стоимости предусмотрена для следующих категорий активов:

- основные средства. IAS 16. Property, Plant and Equipment;
- финансовая аренда. IAS 17. Leases;
- нематериальные активы. IAS 38. Intangible Assets;
- финансовые инструменты. IAS 39/IFRS 9;
- инвестиционное имущество. IAS 40. Investment Property;



**Павел Карцев,**

член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»

- биологические активы. IAS 41. Agriculture;
- выбывающие активы. IFRS 5. Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations.

Стоимость данных активов, которую будут видеть пользователи в балансе, формируется по схеме, представленной на рисунке. Если посмотреть на данную схему с конца, то увидим, что балансовая стоимость актива определяется на основании наименьшей из двух оценок: индивидуальной стоимости актива, рассчитанной в рамках одного или нескольких подходов к оценке, и возмещаемой стоимости. Возмещаемая стоимость при этом как бы является результатом рассмотрения наиболее эффективного использования объекта и представляет собой наибольший из возможных доходов от продажи актива по приведенной стоимости его использования в рамках деятельности предприятия.

Другими словами, актив рассматривается по стоимости его приобретения / создания, но его стоимость не может быть больше, чем он стоит в пользовании в рамках деятельности предприятия либо при его продаже. Это логичная концепция для активов, имеющих активный рынок, или неспециализированного имущества. Для специализированного имущества, стоимость продажи которого не может быть определена, а создание может быть оценено только в рамках затратного подхода ( $A33$  – амортизированные затраты на замещение), конструкция сворачивается до следующей схемы: балансовая стоимость =  $A33$ , если ценность в использовании  $> A33$ , либо балансовая стоимость = ценность в использовании, если ценность в использовании  $\leq A33$ .

Иначе говоря, балансовая стоимость равна  $A33$  за минусом обесценения актива. Под обесценением в оценочной терминологии подразумевается внешний износ, рассчитываемый через сравнение стоимости имущества в рамках затратного подхода без его учета и стоимости имущества



*Для специализированного имущества оценка происходит исходя из его ценности в деятельности предприятия, которая тем выше, чем больше доходы от его использования.*



в составе имущественного комплекса, оцененного доходным подходом. Соответственно для специализированного имущества оценка происходит исходя из его ценности в деятельности предприятия, которая тем выше, чем больше доходы от его использования (но при этом не может превышать стоимость создания аналогичного).

Можно прийти к выводу, что стоимость активов при их оценке в рамках МСФО определяется либо тем, за сколько их можно продать, либо тем, какой доход они приносят. Затратный подход самостоятельного значения не имеет, а выступает, скорее, как ограничитель, больше которого стоимость при ее расчете доходным подходом быть не может.

И здесь можно увидеть следующее очень важное допущение оценки активов при применении МСФО – это допущение о наличии эффективного рынка, либо рынка самого актива, либо рынка получения доходов.

## **НЮАНСЫ ПУБЛИЧНОГО СЕКТОРА**

В экономике практически любой страны, а тем более России, совершившей переход к рыночным условиям хозяйствования лишь 20 лет назад, присутствуют сектора, где рыночные механизмы пробуксовывают. Самым очевидным является сектор деятельности государственных, муниципальных и общественных организаций, в том числе военно-промышленный комплекс, сфера жилищно-коммунального хозяйства, а также практически вся инфраструктура народного хозяйства и регулируемые отрасли.

Задумываться о проблемах применения МСФО к отчетности государственных, муниципальных и общественных организаций, так называемому публичному сектору, начали достаточно давно. Еще в Концепции развития бухгалтерского учета 2004 года говорилось, что главная задача его развития



**Павел Карцев,**

член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»

в бюджетной сфере заключается в приведении принципов и требований бухгалтерского учета и отчетности в соответствие с условиями деятельности субъектов этой сферы в рыночной экономике, а также с принципами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности в других сферах экономики. Основным инструментом реформирования бухгалтерского учета и отчетности в бюджетной сфере должны стать Международные стандарты финансовой отчетности для общественного сектора (International Public Sector Accounting Standards, IPSAS или МСФООС). Однако для развития и внедрения данных стандартов в отечественную практику никаких практических шагов за эти годы сделано не было. Создается ощущение, что на волне ажиотажа вокруг МСФО об этом просто позабыли.

Если в отношении отчетности бюджетных компаний решение готово, то в отношении компаний, которые формально являются коммерческими, но работают в регулируемых отраслях и прежде всего в сфере инфраструктуры, решение не очевидно. А это около трети всего народного хозяйства страны, трети ее капитала.

Особенностями инфраструктурных активов являются: высокая капиталоемкость, длительность использования и отсутствие вторичного рынка. Дороги или инженерные сети невозможно купить, они строятся. Рынок предложения соответствующих инжиниринговых и строительных услуг существует, но на вторичном рынке уже построенные дороги и сети даже вместе с землей обычно не продаются. Исключением может быть их продажа в составе имущественного комплекса, для функционирования или обеспечения деятельности которого их, собственно, и строили. То же самое можно наблюдать и в масштабах всего народного хозяйства.

Характерной чертой инфраструктурных отраслей является их двойственный характер. С одной стороны, без развития этих отраслей невозможно существование промышленности и сельскохозяйственных



*В экономике практически любой страны, а тем более России, совершившей переход к рыночным условиям хозяйствования лишь 20 лет назад, присутствуют сектора, где рыночные механизмы пробуксовывают.*



предприятий, где производятся товары и создается прибавочная стоимость. Экономическая наука давно признала, что имеется прямая зависимость темпов роста производства и его эффективности от развития инфраструктуры. Именно показатели объема инвестиций в инфраструктуру являются одними из ключевых в анализе эффективности экономики различных стран. В целом в мире на финансирование инфраструктуры расходуется около 3,8% ВВП. В России этот показатель на уровне 3,1% (по другим данным – менее 2%), в США и ЕС чуть ниже, а лидером является Китай с показателем в 8,5%<sup>4</sup>.

С другой стороны, создание этих отраслей и их функционирование не приносит прибыли тому, кто осуществляет капиталовложения в эти отрасли, но увеличивает прибыли промышленных и сельскохозяйственных компаний. Чем выше развитие производительных сил, тем больших капиталовложений требуют отрасли инфраструктуры. Ряд отраслей инфраструктуры стал объектом конкурентной борьбы между различными странами и идеологиями, например сфера науки, образования, подготовки кадров, отрасли транспорта, обеспечение хозяйства электричеством и так далее. От капиталовложений в них зависят рост производства и выигрыш в международной конкуренции.

Из-за своего двойственного характера проблема создания инфраструктуры превратилась из технической в социальную, а развитие государственно-монополистического капитализма сделало возможным переложение большой доли финансирования и развития инфраструктурных отраслей на государственный бюджет. Это особенно заметно по странам с социально ориентированной экономикой, как, например, в Западной Европе. В России это усиливается еще и недавним переходом к рыночным условиям хозяйствования и все еще сохраняющимся, и даже растущим в последнее время присутствием государства в экономике. Это связано в том числе и с тем, что



**Павел Карцев,**

член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»



*Чем выше развитие производительных сил, тем больших капиталовложений требуют отрасли инфраструктуры.*



зачастую только путем контроля над инфраструктурой государство может выполнять свои функции и обязательства, предусмотренные конституцией.

Таким образом, можно констатировать следующее:

- Получение доходов в инфраструктурных отраслях не является основной целью их деятельности.
- Для данных активов наибольшая оценка полезности будет исходить со стороны государства или государственно-частных партнерств, в рамках которых частные партнеры обеспечивают выполнение государством своих функций, получая в обмен возможность иметь доходы в других сферах.
- С точки зрения оценки методы сравнительного подхода для подобных объектов не применимы, а значит, с позиций МСФО единственным подходом будет доходный, то есть если активы приносят прибыль, то они будут что-то стоить, если прибыли нет, то нет и стоимости.

## **ЧТО В РЕЗУЛЬТАТЕ**

Прошедшая в нашей стране массовая приватизация вывела на свободный рынок большое количество предприятий, целые отрасли. Этот процесс затронул и сферу инфраструктуры. Еще в 1990-х годах были акционированы компании газотранспортной и газораспределительной сферы, не так давно прошла масштабная реформа электроэнергетики, сейчас обсуждается вопрос реформирования и выход государства из дорожно-транспортной сферы и жилищно-коммунального хозяйства. В практической работе автора над оценкой ряда предприятий данных отраслей, а также экспертиз отчетов, подготовленных другими специалистами, были выявлены следующие проблемы.

Активы отрасли были приватизированы в составе предприятий. Предприятия были акционированы, образованы холдинги, акции и

другие ценные бумаги многих из них выведены на фондовый рынок. Соответственно, формально это коммерческие структуры, даже несмотря на то, что в уставных капиталах многих подобных структур контрольной долей владеет государство.

Стоящие на балансе сети имеют высокую фактическую загрузку, регулярно осуществляются новые инвестиции и инвестиции в восстановление существующих активов, имеется большое количество потребителей, заинтересованных в получении услуг и функционировании данных объектов, как среди промышленных предприятий, так и среди населения, которое уже не может жить без электричества и газа. Все это свидетельствует о высокой экономической и социальной востребованности и, соответственно, полезности данных активов. В то же время прибыль от деятельности предприятий – владельцев инфраструктуры – может быть минимальной. В соответствии с новыми веяниями, а теперь и в соответствии с требованиями законодательства, данные компании начинают применять МСФО. И в качестве результата очень часто получают существенно заниженную стоимость своих основных активов, ведь в концепции МСФО отсутствие адекватной прибыли ведет к необходимости отражения обесценения.

Согласно концепции рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции сделка произойдет с тем покупателем, который предложит за товар наибольшую сумму. Очевидно, что это сможет сделать покупатель, чья оценка полезности/ценности имущества будет максимальной. В данном случае это будет государство, выполняющее свои социально-политические и экономические задачи, либо, как уже говорилось, частно-государственные партнерства. Происходит существенное расхождение оценки актива на базе рыночной стоимости и на основе справедливой стоимости.

Следствием этого может стать существенная недооценка собственности и ее передача инвесторам за бесценок. С учетом того, что помимо



**Павел Карцев,**

член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»



*Из-за своего двойственного характера проблема создания инфраструктуры превратилась из технической в социальную.*



экономических функций инфраструктура имеет множество иных, в масштабах государства потери сложно поддаются исчислению – это грозит не только недополучением доходов в бюджет, но и потерей безопасности, утратой суверенитета.

Решение проблемы с точки зрения оценки подобных активов лежит в осторожном применении доходного подхода и методов расчета внешнего износа (обесценения) активов на основе косвенных признаков: степени использования мощностей, загрузки, учета фактически востребованной (или перспективной) мощности.

В сфере бухгалтерского учета и отчетности как на уровне государственного регулирования, так и на уровне частных собственников, выбирающих ту или иную форму финансовой отчетности, необходимо не только понимание достоинств, которые может дать представление отчетности по МСФО, но и осознание ограничений и минусов данных стандартов. В качестве практических мер, требующих на текущий момент серьезной доработки и всестороннего анализа, но осуществление которых возможно, могут быть:

- сохранение и совершенствование национальной системы стандартов учета и финансовой отчетности;
- внедрение Международных стандартов финансовой отчетности для общественного сектора (МСФО ОС);
- ограничение на применение отдельных положений МСФО для предприятий ряда сфер экономики и отраслей, в том числе стандарта по обесценению активов, с разработкой альтернативных документов, в большей степени учитывающих сферу деятельности данных компаний;
- проведение подготовительной работы по нормализации финансовых показателей деятельности отдельных предприятий перед началом применения МСФО. **OD**

**Рекомендуемые ресурсы:**

1. Официальный сайт Фонда МСФО – <http://www.ifrs.org/Pages/default.aspx>
2. Официальный раздел Международного комитета по стандартам бухгалтерского учета в общественном секторе на сайте Международной федерации бухгалтеров – <http://www.ifac.org/public-sector>
3. Раздел по МСФО на сайте Минфина РФ – [http://www.minfin.ru/ru/accounting/mej\\_standart\\_fo/](http://www.minfin.ru/ru/accounting/mej_standart_fo/)
4. Проект Allmsfo.Ru – <http://allmsfo.ru/msfo-2012.html>
5. Раздел по МСФО на сайте компании Ernst & Young – <http://www.ey.com/RU/ru/Issues/IFRS>
6. Раздел по МСФО на сайте компании PricewaterhouseCoopers – <http://www.pwc.ru/ru/ifrs/publications.jhtml>
7. Портал по практике МСФО на сайте компании KPMG – <http://www.kpmg.com/RU/ru/Topics/IFRS-Portal/Pages/default.aspx>
8. Портал IAS Plus компании Deloitte – <http://www.iasplus.com/en>

*Сноски:*

- 1 МСФО шагает по планете. Переход России на Международные стандарты финансовой отчетности. Причины и следствия. – Intelligent Enterprise. №1 от 23.01.2003 г. – Режим доступа: <http://www.oviont.ru/ru/useful/arts/507/>
- 2 International Valuation Standard – 2011. – London: IVSC, 2011. – IVS Framework.
- 3 IFRS-13. Fair Value Measurement., пункт 9.
- 4 Данные исследования McKinsey по 84 странам за период с 1992 по 2012 г. – Режим доступа: <http://www.business-magazine.ru/news/pub348163/>



**Павел Карцев,**  
член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»



**Наталья Козырева,**  
руководитель отдела оценки,  
департамент оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»



**Алексей Аканов,**  
заместитель руководителя,  
департамент оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»

Комментарий экспертов

## НУЖНА НОВАЯ СИСТЕМА КРИТЕРИЕВ

Тема оценки для МСФО и все, что с ней связано, актуально не первый год, но взгляд автора данной статьи на многие затронутые вопросы заставил еще раз задуматься над уже устоявшимися стереотипами и даже кое-что переосмыслить. Полагаем, что и читатели смогли найти в этой статье много познавательного. Надеемся, что наши комментарии помогут читателям сформировать целостное восприятие этой интересной и важной темы.

### Полезна ли самобытность?

Нельзя не согласиться с тем, что национальные стандарты РСБУ отличаются от принятых в мире МСФО и достаточно «самобытны». Но возникает вопрос: настолько ли эта «самобытность»

российских стандартов учета полезна и эффективна в современных условиях? И в чем именно она учитывает российский менталитет и, главное, специфику экономики нашей страны? Пытаясь найти ответы на эти вопросы и рассуждая о национальном менталитете, стоит, пожалуй, отметить, что РСБУ свойственна четкость и регламентированность, а в нашей истории «жесткая рука» всегда играла значимую роль в управлении государством.

Вместе с тем отчетность по РСБУ сейчас фактически бесполезна в качестве источника информации как для собственников бизнеса, так и для внешних инвесторов и содержит ряд достаточно очевидных недостатков, например не учитывает обесценение

активов, не отражает активы приобретаемых бизнесов. Не пытайтесь идеализировать международные стандарты, хотим лишь отметить, что указанные недостатки не свойственны отчетности по МСФО.

### Уточнения о методиках

Рассматриваемые автором в первой части статьи базовые допущения МСФО, на наш взгляд, нельзя истолковывать как недостатки или ограничения в применении МСФО для компаний коммерческого сектора. По всей видимости, автор и не пытался их позиционировать именно таким образом, но прямо об этом в статье нигде не сказано.

Вместе с тем стоит обратить внимание на то, что базовые положения могут

не учитывать специфики существующих сегодня в РФ условий государственного регулирования тарифов при проведении оценки имущества компаний публичного сектора и активов инфраструктурных отраслей.

Для более целостного и всестороннего восприятия материала мы бы хотели привести некоторые уточнения и разъяснения в отношении тех базовых допущений МСФО, которые были затронуты автором статьи.

Во-первых, МСФО, также как и РСБУ, действительно не обязывают предприятия проводить отражение активов по справедливой стоимости. Но есть и исключения – это некоторые виды финансовых инструментов и активов, предназначенных для продажи (для них



**Павел Карцев,**  
член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»

**Комментарий экспертов**

**Наталья Козырева,**  
руководитель отдела оценки, департамент оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»

принимается наименьшая величина из балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу).

Во-вторых, требуется уточнить, что определение справедливой стоимости все же предполагает рассмотрение сделки не между двумя конкретными участниками, как указано автором, а между одним конкретным участником рынка – продавцом (владельцем актива) и каким-либо типичным участником рынка – потенциальным покупателем (цена выхода).

В-третьих, несмотря на формальное различие в терминологии рассматриваемых видов стоимости, методических различий между расчетом рыночной и справедливой стоимости, которые учитывали бы факторы адекватного маркетинга и срока экспозиции, нам не известно. Мы склонны полагать, что различия существуют лишь де-юре, то есть в формальном определении терминов, но не в методике расчета.

Кроме того, что особенно важно, при определении справедливой стоимости для МСФО оценщику не требуется полагаться на «рациональность и эффективность» планов и действий текущего менеджмента предприятия. Напротив, согласно п. 27 МСФО 13, «при оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом».

Хотелось бы остановиться также на затронутых автором статьи методологических аспектах расчета справедливой стоимости. Утверждения о том, что «Балансовая стоимость = АЗЗ, если Ценность в использовании > АЗЗ», а также что «Затратный подход отдельного самостоятельного значения не имеет, а выступает, скорее, как ограничитель,

**Алексей Аканов,**  
заместитель руководителя, департамент оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»

больше которого стоимость, при ее расчете доходным подходом, быть не может», выглядят, по нашему мнению, в свете положений МСФО 13 не в полной мере корректными или требующими разъяснений.

В соответствии с принципами расчета справедливой стоимости, приведенными в МСФО 13 (что также соответствует схеме, которую автор привел в качестве иллюстрации порядка расчета справедливой стоимости для отражения в балансе по МСФО), в некоторых случаях при оценке справедливой стоимости «приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами». Таким образом, согласно МСФО 13, даже если ценность в использовании, которая

была определена методами доходного подхода, превышает результат, полученный методом АЗЗ в рамках затратного подхода, справедливая стоимость может не быть равной результату метода АЗЗ, а, по усмотрению оценщика, может определяться средневзвешенным результатом применения различных подходов.

Вместе с тем указанные утверждения вполне корректны, если рассматривать их применительно к практике расчета справедливой стоимости до 01.01.2013 года, то есть до вступления в силу МСФО 13. Хотя на первый взгляд может показаться, что в этом аспекте методика определения справедливой стоимости была необоснованно жестко регламентирована стандартами. Но возможно, именно эта конкретность и четкость в свое время стала очень полезным импульсом к развитию оценочной практики в России. Хотелось бы подчеркнуть, что во многом именно благодаря этим принципам оценки справедливой стоимости для МСФО произошли корректировка и



**Павел Карцев,**  
член Экспертного совета,  
СРО «РОО»; партнер, Региональный  
экспертно-аналитический центр  
«Перспектива»

Комментарий экспертов

**Наталья Козырева,**  
руководитель отдела оценки, департамент оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»

переосмысление методической сущности результатов затратного подхода и их влияния на формирование итоговой величины рыночной стоимости.

**Подход к публичному сектору**

Вторая часть статьи, где рассматриваются ограничения применения МСФО именно в публичном секторе и инфраструктурных отраслях, вызывает активное желание поддержать позицию автора и дополнить материалы статьи информацией, которая, на наш взгляд, помогает более полно обозначить рассматриваемые проблемы.

Использование международных стандартов финансовой отчетности общественного сектора (МСФО ОС) в качестве основного инструмента реформирования бухгалтерского учета и отчетности в бюджетной сфере было закреплено в Приказе Минфина РФ от 01.07.2004 г. №180 «Об одобрении Концепции развития бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации на среднесрочную перспективу».

В настоящее время готов официальный перевод МСФО общественного сектора (МСФО ОС) на русский язык, идет активное обсуждение применения стандартов. Как указано в п. 5 раздела «Сфера применения МСФО ОС», «настоящий Стандарт распространяется на все организации общественного сектора, кроме коммерческих организаций с государственным участием» (КОГУ).

Согласно п. 7 раздела «Определения МСФО ОС», «Коммерческая организация с государственным участием – это организация, имеющая следующие характеристики:

имеет право заключать договоры от собственного имени;

имеет финансовые и операционные полномочия на ведение бизнеса;

в процессе своей коммерческой деятельности реализует товары и оказывает услуги другим организациям, извлекая из этого прибыль или полностью возмещая издержки;

работает непрерывно, независимо от продолжения государственного

**Алексей Аканов,**  
заместитель руководителя, департамент оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»

финансирования (кроме закупок продукции на рыночных условиях);

контролируется организацией общественного сектора».

Исходя из указанной формулировки, большинство крупных российских компаний, которые являются естественными монополиями, обслуживают в том числе нужды населения (публичный сектор), выполняют социально значимую и важную для государства функцию и тарифицируются при этом в условиях государственного регулирования, будут относиться к категории коммерческих организаций и КОГУ. Поэтому сейчас отсутствуют основания применять к оценке их активов принципы МСФО ОС. Справедливая стоимость активов именно таких компаний, будучи определенной исходя только из базовых принципов оценки для МСФО, рискует оказаться несправедливо заниженной.

Таким образом, разделяя мнение автора о важности аспектов, рассмотренных в статье в целом, хотим акцентировать особое внимание на важности

декларируемого автором тезиса, который подразумевает «ограничение на применение отдельных положений МСФО для предприятий ряда сфер экономики и отраслей, в том числе стандарта по обесценению активов, с разработкой альтернативных документов, в большей степени учитывающих сферу деятельности данных компаний».

Мы считаем, что этот тезис необходимо конкретизировать, выделив отдельную задачу по разработке системы критериев отнесения предприятий к общественному сектору, которые учитывали бы специфику российской экономической политики в области тарифного регулирования. В отличие от практики других стран, где государство оказывает косвенную поддержку бизнесу КОГУ прежде всего за счет расходов из бюджета, в России экономическая политика государства в области тарифного регулирования сейчас направлена на то, чтобы поддержать потребителей КОГУ (население) за счет снижения эффективности бизнеса КОГУ.





Вячеслав Козлов,  
директор,  
ООО «Центр оценки»

# Аренда местоположения

**В практике оценки стоимости арендных отношений существует класс задач, где главным ценообразующим фактором являются не технические характеристики (физические свойства и качество) арендуемого имущества, а его местоположение. К этому классу задач относится передача нанимателю во временное пользование конструктивных элементов здания, например мест для установки торговых автоматов и банкоматов; частей стен (как внутренних, так и наружных) для размещения рекламных носителей и частей технических помещений для размещения оборудования. В нашем материале речь пойдет об оценке величины регулярных платежей за право пользования частями здания на базе рыночной стоимости.**

## **МОЖНО ЛИ СДАТЬ ЧАСТЬ ПОМЕЩЕНИЯ В АРЕНДУ?**

Тот факт, что использование другим лицом (не собственником) отдельного конструктивного элемента здания не является договором аренды, обсуждался еще в 2002 году (информационное письмо Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 11.01.2002 г. №66). Аналогичное письмо о том, что «часть помещения не может быть объектом аренды», распространил в феврале

- Укажите примерную стоимость аренды крыши для сотового оператора.
- А что Вам мешает тупо сказать оператору, допустим, 50 000 в месяц?
- А как мне обосновать эти 50 000? По предыдущему договору он платит 5500 рублей в месяц.
- Не-е-е-т. Обосновать рыночным предложением, и все. 5500 – вообще детский лепет.

Диалог на форуме  
<http://economist-info.ru/topic/3076/>

2012 года Сбербанк РФ со ссылкой на п. 1 и п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ). Ключевым отличием от аренды обособленного имущества здесь является тот факт, что в случаях с конструктивными элементами здания наймодаделец продолжает пользоваться ими совместно с нанимателем.

Часто эти нюансы не принимаются во внимание и взаимоотношения между собственником здания и пользователем конструктивными элементами оформляются договором аренды (хотя есть практика признания последствий подобных договоров ничтожными). По мнению Президиума Высшего арбитражного суда, предметом таких договоров является не аренда, а предоставление нанимателю возможности на возмездной основе размещать рекламу, оборудование, например, на крыше принадлежащего наймодателю здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

Предмет нашего исследования – право пользования частью нежилого помещения здания и (или) частью кровли, на примере



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

размещения оборудования базовой станции (БС) сотового оператора и антенно-мачтовых сооружений, обеспечивающих работу фрагмента сотовой сети. Соответственно, целью оценки будет определение рыночной стоимости права пользования местами для размещения оборудования БС и антенн сотовой связи в виде регулярных (ежемесячных) платежей.

Непреложным является факт отсутствия влияния качества сдаваемых в пользование элементов конструкции на величину возмездной платы. С точки зрения эксплуатации объекта недвижимости величина возмездной платы за право (совместного) пользования конструктивными элементами будет несущественной по сравнению с целевым использованием здания. Соответственно, здесь нельзя провести аналогию с обычными договорами аренды объектов недвижимости, где арендная плата формируется на базе функционального использования помещений и напрямую зависит от их технических характеристик.

Если при аренде объектов недвижимости организующим началом бизнеса является, в первую очередь, само здание, то при организации бизнеса на базе использования конструктивных элементов здания главную роль играет местоположение здания, окружающая его среда. Определяющим фактором ценообразования в этих случаях (в нашем случае – размещение оборудования базовой станции сотовой сети) будет потенциальная клиентская база в данном месте и в данное время.

Несмотря на то, что сложилось понимание важности влияния клиентской базы на формирование платы за пользование конструктивными элементами здания для размещения оборудования сотовой сети (или, например, рекламы), методологические рекомендации расчета величины этой платы практически отсутствуют и в редких случаях ограничиваются общими суждениями. В этом материале сделана



*Непреложным является факт отсутствия влияния качества сдаваемых в пользование элементов конструкции на величину возмездной платы.*



попытка систематизации способов оценки платы за право пользования частями (элементами конструкции) здания и предложен метод оценки, по мнению автора, наиболее полно отражающий специфику отношений между собственником здания и оператором сотовой связи.

## **СПАСАЯСЬ МАСКИРОВКОЙ**

Поскольку ценообразование платы за пользование конструктивными элементами объекта недвижимости зависит не от качества помещения и кровли, а от предполагаемого трафика потенциальных клиентов, основную роль в ценообразовании платы за право пользования конструктивными элементами здания играет бизнес операторов сотовой связи. Уделим этому вопросу немного внимания.

Важными параметрами, характеризующими деятельность операторов сотовой связи, являются: проникновение сотовой связи – количество сим-карт на одного жителя; ARPU (average rate per user) – средне-месячная выручка от продажи услуг сотовой связи в расчете на одного абонента; MOU (minutes of usage per month) – среднее количество минут на абонента в месяц. Эти параметры, как будет показано далее, могут служить исходными данными для оценки, они общедоступны и публикуются в аналитических обзорах по основным мобильным операторам с приемлемой для целей оценки периодичностью (как правило, один раз в квартал).

Немаловажную роль при монтаже антенн сотовой сети играют жители домов, где устанавливается оборудование, и близлежащих домов. Размещение БС на жилых зданиях связано с организационными трудностями: за размещение должны проголосовать 2/3 жильцов, среди



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»



*Здесь нельзя провести аналогию с обычными договорами аренды объектов недвижимости, где арендная плата формируется на базе функционального использования помещений и напрямую зависит от их технических характеристик.*



которых всегда находится значительная часть жильцов, полагающих, что негативное влияние антенн сотовой сети на их здоровье не окупится никакими доходами, тем более неосязаемыми ими лично. Поэтому в подавляющем большинстве случаев БС располагаются в административных, офисных и производственных зданиях и сооружениях.

По американским законам, если рядом с домом расположена вышка сотовой связи, то цена квадратных метров жилья падает. Именно поэтому часто компании делают мачты и антенны предельно незаметными для населения, всячески их маскируя (рис. 1).

Установить круг факторов, влияющих на ценообразование платы за право пользования конструктивными элементами здания, не так уж и трудно. Основными ценообразующими факторами в отношении платы за пользование частями помещения и кровли для размещения БС сотовой сети являются:

- число потенциальных клиентов в зоне покрытия размещаемой БС, зависящее от плотности населения, коэффициента проникновения сотовой связи и доли мобильного оператора на рынке услуг сотовой связи в данном месте;
- наличие альтернативных зданий в зоне узловой точки оптимального расположения БС (рис. 2, а) либо возможность установки мачты (вышки);
- биологическая опасность для человека (предельно допустимое значение плотности потока энергии (ППЭ) при длительном воздействии распространяется на расстояние до 50 м от источника излучения) (рис. 2, б).

Из перечисленных факторов основное влияние на ценообразование оказывает первый – число потенциальных клиентов.



**Рисунок 1. Как маскируют антенны**

Рыночные отношения «собственники доминирующих зданий – операторы сотовой связи» ограничены сложившимся территориальным планом покрытия сотовой сети. А поскольку городские сети БС в основном уже сформированы, то новые сделки на этом сегменте рынка практически отсутствуют, происходит лишь коррекция сложившихся отношений и договоров, и фактор альтернативного размещения БС сотовой сети, как правило, не рассматривается.

Показатели биологической опасности БС сотовой сети для здоровья человека регулируются СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи», СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» и СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 «Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)». Государственный санитарно-эпидемиологический надзор за передающими радиотехническими объектами, в том числе при размещении антенн сотовой сети (БС), осуществляется органами Роспотребнадзора. Считается, что этот контроль обеспечивает безопасность населения, а конфликты хоть и случаются, но не оказывают заметного влияния на ценообразование. Статистика снижения стоимости объектов недвижимости, расположенных в непосредственной близости от БС сотовой сети, не установлена, поэтому фактор биологической опасности в расчетах не учитывается.

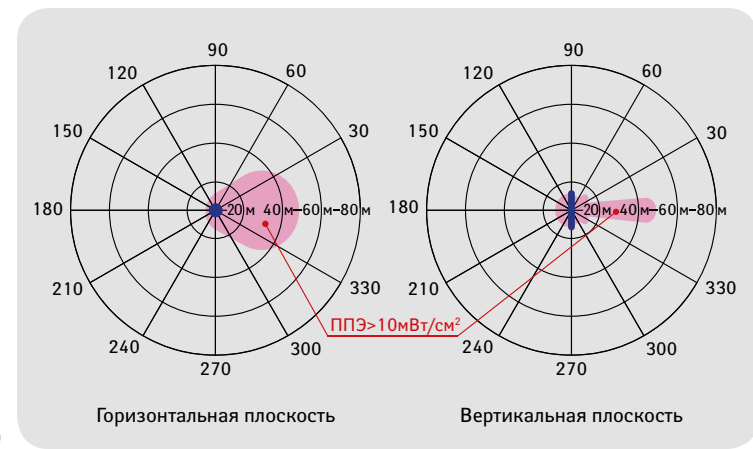
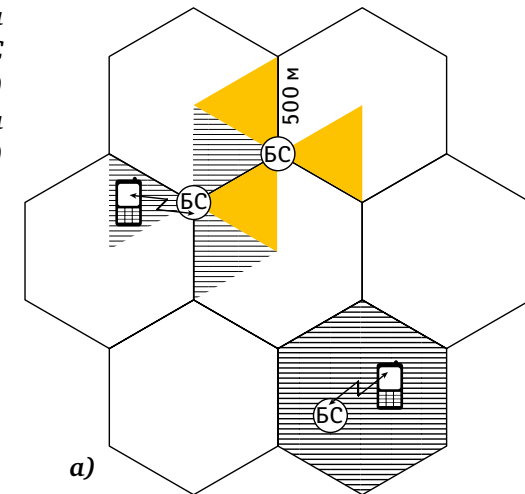
### ЧТО МОЖЕТ ДАТЬ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

После того как мы установили, что технические характеристики здания и его конструктивных элементов не играют существенной роли в формировании платы за пользование конструктивными элементами здания, затратный подход к оценке исследуемого объекта представляется малоинформативным и неадекватным. Разберемся в этом подробнее.

В отношении объекта оценки затратный подход может быть использован с точки зрения компенсации потерь потребительских свойств конструктивных элементов здания в процессе их использования оператором сотовой связи. Такой подход определяет нижнюю границу стоимости права пользования местами для размещения БС сотовой сети ( $A_{\min}$ ). Алгоритм расчета сводится к расчету арендной платы за пользование соответствующими помещениями здания и выделению из этой арендной платы доли, приходящейся на конструктивные элементы и

*Основное влияние на ценообразование оказывает количество потенциальных клиентов.*

**Рисунок 2. Зоны покрытия БС сотовой сети (а) и биологически опасные зоны (б)**



Источник: <http://www.vrednost.ru/pole.php>



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»



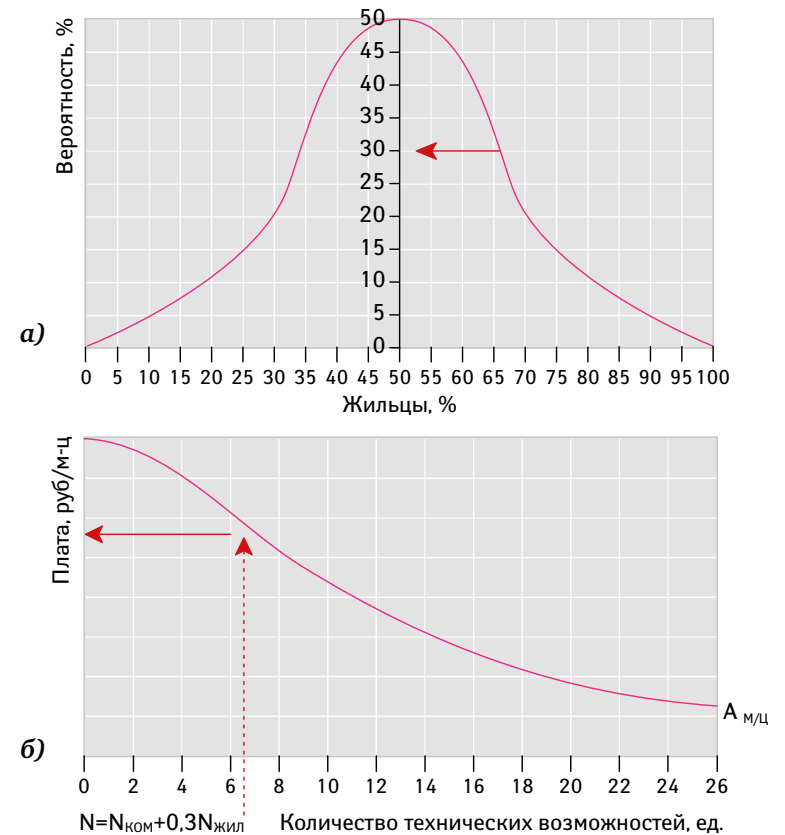
*Технические характеристики здания и его конструктивных элементов не играют существенной роли в формировании платы за пользование конструктивными элементами здания, затратный подход к оценке исследуемого объекта представляется малоинформативным и неадекватным.*



части помещений, которыми будет пользоваться оператор сотовой связи. Плата за пользование конструктивными элементами здания (часть помещения и часть кровли) складывается из нескольких составляющих: компенсации потери потребительских свойств конструктивных элементов за время пользования ими, долевого возмещения операционных расходов собственника здания и прибыли собственника здания.

Альтернативным вариантом может быть расчет стоимости строительства мачты (вышки) для размещения антенн БС. Эти затраты будут определять верхнюю границу стоимости права пользования частями помещения и кровли: если затраты на строительство и ввод в эксплуатацию будут меньше цены, запрашиваемой собственником здания ( $A_{\max}$ ), то мобильный оператор откажется от использования здания для размещения БС сотовой сети в пользу строительства мачты (при наличии такой возможности). По данным портала [www.test.amobile.ru](http://www.test.amobile.ru), средняя стоимость вышки для базовой станции составляет \$50–60 тыс., срок службы – 30 лет.

В результате мы получим довольно широкий интервал стоимостей: от 2–3 тыс. руб. в месяц до 15–20 тыс. руб. в месяц за объект. Пять-семь лет тому назад для позиционирования объекта оценки в этом интервале, когда происходило становление городской сотовой сети, мы использовали следующую логику: плата за размещение БС падает с ростом количества технических возможностей их альтернативного размещения (рис. 3). При этом мы полагали, что вероятность получения согласия на размещение БС на объектах коммерческой недвижимости близка к 1 (для собственника коммерческой недвижимости это «сверхплановый» доход без ощутимых обременений, весовой коэффициент таких объектов равен 1), а вероятность получения согласия 66,7% жильцов жилого дома составляет около 0,3 (нормальное распределение); соответственно, весовой коэффициент жилых домов равен 0,3.



**Рисунок 3.** Вероятность получения согласия жильцов на размещение БС (а) и плата за размещение БС в зависимости от альтернативных вариантов (б)



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

Общее количество технических возможностей (N) можно рассчитать по формуле:

$$N = N_{\text{КОМ}} + 0,3 \times N_{\text{ЖИЛ}}$$

Этот способ позиционирования объекта оценки может использоваться только при открытии новых точек расположения БС сотовой сети, так как маловероятно, что уже сложившиеся отношения между собственником здания и оператором сотовой связи будут пересматриваться столь радикально, что потребуются альтернативные варианты размещения БС.

## СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

Предложения обычно исходят от операторов сотовой связи, разрабатывающих стратегию покрытия определенного района города с точки зрения обеспечения максимальной устойчивости мобильной связи (а в последнее время и доступа в Интернет).

Спрос наблюдается, в первую очередь, со стороны собственников коммерческой недвижимости и учреждений, поскольку для них это дополнительная статья дохода, практически не требующая каких-либо издержек и ограничений в пользовании зданием.

В отношении объекта оценки данные об аналогичных сделках в СМИ крайне противоречивы:

- 660 руб. в месяц в 2009 году – совершенная сделка, приемная антенна радиолюбителей, город не указан (<http://forum.qrz.ru/archive/index.php/t-30257.html> 03.02.2011 г.);



*Отношения между собственником здания и мобильным оператором можно рассматривать как партнерские по организации сотовой связи: оператор организует техническую осуществимость проекта, а собственник здания своим участием обеспечивает клиентскую базу.*



- 3000 руб. в месяц – совершенная сделка в г. Москве (<http://www.nord-park.net/?p=2315> 10.03.2012 г.);
- 14000–140000 руб. в месяц – частный (непрофессиональный) мониторинг сделок по г. Москве (<http://www.nord-park.net/?p=2315> 10.03.2012 г.);
- 5500 руб. в месяц – совершенная сделка, город не указан (<http://economist-info.ru/topic/3076/> 20.04.2011 г.);
- 10 000 руб. в месяц (без НДС) – тариф аренды части кровли (крыши) здания для установки точечных объектов (антенн мобильной связи). Решение Совета депутатов МО «Тихвинский» Ленинградской обл. от 28.02.2011 г. (<http://www.bestpravo.ru/leningradskaya/ea-pravila/j3g.htm>);
- 3000–18000 руб. в месяц – известные нам сделки по аренде мест для размещения БС и антенн в г. Самаре (2012 г.).

Как и при использовании затратного подхода, здесь можно определить только диапазон возможных значений платы за пользование частями помещения и кровли, поскольку выборка мала и корректировка цен аналогичных сделок по ценообразующим факторам недоступна. В качестве наиболее обоснованного ориентира для городов со среднестатистической застройкой (5–9 этажей) может служить постановление муниципального образования «Тихвинский» Ленинградской области (несомненно, документ прошел экономическую экспертизу). Данные об аналогичных сделках в других городах можно использовать на том основании, что на ценообразование платы за пользование местом для размещения БС и антенн главным образом влияет бизнес оператора сотовой связи, тарифная политика которого одинакова на всей территории России.



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

## **ПРОСТОТА РЕШЕНИЯ НЕ ЗАЛОГ ЛЕГКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ**

Отношения между собственником здания и мобильным оператором можно рассматривать как партнерские по организации сотовой связи: оператор организует техническую осуществимость проекта, а собственник здания своим участием обеспечивает клиентскую базу. С этой точки зрения деление прибыли между ними пропорционально доле участия каждого из них и обеспечит справедливую плату за размещение БС и антенно-мачтовых сооружений на здании.

В этом случае метод бюджета (назовем его так), предполагающий роспись доходов и расходов при организации сотовой связи, наиболее полно отвечает на вопросы ценообразования при реализации проекта организации сотовой связи в данном месте и в данное время. Он учитывает интересы каждой из сторон соглашения и устанавливает паритетное распределение доходов между собственником здания и мобильным оператором. Доля прибыли собственника здания в совокупности с его операционными расходами, приходящимися на используемые оператором сотовой связи конструктивные элементы здания, будет являться эквивалентом рыночной стоимости объекта оценки – платой за размещение БС и антенно-мачтовых сооружений на здании.

Простая логика такого подхода не означает легкой его реализации. Проблемы возникают при установлении доли участия собственника здания, при определении исходных данных для расчета прибыли сотового оператора и др. Однако при должной организации работы все эти проблемы разрешимы.

## *Вместо эпилога*

**В заключение рассмотрим пример оценки платы за размещение оборудования БС и антенно-мачтовых сооружений в одном из районов Самары.**

### **ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

Определить рыночную стоимость права пользования частью чердака для размещения оборудования БС и частью кровли для размещения антенн сотовой связи в виде регулярных (ежемесячных) платежей. Оборудование БС занимает часть чердака (~10 кв. м) 5-этажного административного здания, антенно-мачтовые сооружения располагаются на кровле. Здание стоит в исторической части города и является охраняемым историческим памятником. Мобильный оператор сотовой связи (МО-1) занимает первое место на рынке мобильных операторов г. Самары и пользуется рассматриваемым зданием с 2006 года. Оценка производится по состоянию на декабрь 2012 года для продления (перезаключения) договора аренды.

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД**

#### **Исходные данные**

Технический и кадастровый паспорта на объект недвижимости:

- общая площадь здания – 3600 кв. м;
- площадь кровли, площадь перекрытия – 835 кв. м;



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

- площадь земельного участка – *955 кв. м;*
- операционные расходы на содержание здания – *273 тыс. руб./мес.*

#### **Алгоритм оценки**

1. Определяется рыночная стоимость объекта недвижимости (стоимость здания + стоимость земельного участка, относимого к зданию). Методы оценки стандартные, расчеты опускаем. Рыночная стоимость здания *150 млн руб. (42 тыс. руб./кв. м).*

2. Определяется доля (удельный вес) и стоимость конструктивных элементов, частью которых будет пользоваться оператор сотовой связи.

По УПСС определяем удельный вес кровли – *1,67%*, удельный вес перекрытия, приходящегося на один этаж, – *2,75%*. Соответственно, стоимость кровли (835 кв. м) составит *2500 тыс. руб.*, а стоимость перекрытия (835 кв. м) – *4100 тыс. руб.*

3. Определяется стоимость конструктивных элементов, передаваемых в пользование оператору сотовой связи.

Размещаемое на чердаке оборудование БС занимает только часть перекрытия (~10 кв. м) и кровли (~10 кв. м), а антенны сотовой связи (4 антенны, РРС, молниеотводы, кабели) – только часть кровли (~10 кв. м). Стоимость этих конструктивных элементов, передаваемых в пользование сотовому оператору, составит:

для оборудования БС:  $(10 \text{ кв. м} / 835 \text{ кв. м}) \times 4100 \text{ тыс. руб.} + (10 \text{ кв. м} / 835 \text{ кв. м}) \times 2500 \text{ тыс. руб.} = 80 \text{ тыс. руб.};$

для антенн:  $(10 \text{ кв. м} / 835 \text{ кв. м}) \times 2500 \text{ тыс. руб.} = 30 \text{ тыс. руб.}$

Совокупная стоимость конструктивных элементов, передаваемых в пользование сотовому оператору, равна:  $(80 + 30) \text{ тыс. руб.} = 110 \text{ тыс. руб.}$ , что составляет  $(110 \text{ тыс. руб.} / 150 \text{ тыс. руб.}) = 0,00073$  доли от объекта аренды в целом.

4. Определяется плата за пользование конструктивными элементами здания.

Компенсацию потери потребительских свойств (амортизацию актива) рассчитаем по модели Ринга, как наиболее употребительной при расчете амортизационных отчислений в бухучете: (стоимость замещения конструктивных элементов) / (оставшийся срок эксплуатации).

В качестве оставшегося срока эксплуатации принимаем оставшийся срок до комплексного капитального ремонта (ККР), поскольку без проведения ККР здание не может эксплуатироваться. Периодичность проведения комплексных капитальных ремонтов для зданий сроком службы более 100 лет составляет 30 лет. Сведений о выполненных в рассматриваемом здании ККР нет, ремонтные работы в отношении объекта аренды (исторического памятника) выполнялись «по состоянию», то есть по мере возникновения дефектов. Здание находится в удовлетворительном для эксплуатации состоянии, поэтому можно допустить, что оно находится в середине межремонтного цикла. Тогда в качестве оставшегося срока эксплуатации примем 15 лет, и амортизация актива составит:  $110 \text{ тыс. руб.} / 180 \text{ мес.} = 611 \text{ руб./мес.}$

#### **Проверка**

Ставка капитализации в данном сегменте рынка и в данном районе, равная 7,5%, говорит о том, что окупаемость инвестиций в объект аренды (срок воспроизводства капитала) составляет:  $100\% / 7,5\% = 13,3 \text{ г} < 15 \text{ лет.}$

Доля операционных расходов, приходящихся на конструктивные элементы, передаваемые в пользование оператору сотовой связи, составляет:  $0,00073 \times 273000 \text{ руб./мес.} = 200 \text{ руб./мес.}$





**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

### Рентабельность активов при сдаче внаем собственного нежилого недвижимого имущества

Показатель	Самарская область			Приволжский федеральный округ			Российская Федерация		
	2012								
	на 1 января	на 1 апреля	на 1 июля	на 1 января	на 1 апреля	на 1 июля	на 1 января	на 1 апреля	на 1 июля
Рентабельность активов (% за год, по кварталам – нарастающим итогом)	0,74	0,44	0,12	2,25	0,39	0,86	1,58	1,01	1,24

[www.fedstat.ru](http://www.fedstat.ru) (Маршрут поиска по сайту: «Федеральная служба государственной статистики (1523)» → «Финансы, финансовая деятельность, приватизация государственного и муниципального имущества (254)» → «Финансовое состояние организаций (67)» → «Рентабельность активов»).

Норму доходности применительно к объекту оценки (прибыль собственника здания) можно определить по среднестатистической рентабельности активов для операций с недвижимым имуществом (аренда и предоставление услуг), которая составляет 0,5% в год (Российский статистический ежегодник – 2012: стат. сб. М.: Росстат, 2012. Табл. 22.44). Более точные данные можно взять из интернет-ресурса

«Единая межведомственная информационно-статистическая система» ([www.fedstat.ru](http://www.fedstat.ru), см. табл.). Тогда, исходя из стоимости актива, передаваемого в пользование мобильному оператору (110 тыс. руб.), получим среднестатистическую прибыль собственника здания:  $0,0074 (1/2) \times 110$  (тыс. руб.) = 814 руб./год, или **68 руб./мес.**

Таким образом, плата за пользование конструктивными элементами здания (часть чердака и часть кровли) составит: 611 руб./мес. + + 200 руб./мес. + 68 руб./мес. = **880 руб./мес. с учетом НДС.**

Это существенно ниже сложившихся обычаев делового оборота в отношениях собственников зданий с операторами сотовой связи, поэтому результат оценки носит информационный характер и говорит о минимальной границе безубыточной передачи конструктивных элементов в пользование сотовому оператору.

#### Альтернативная оценка

Стоимость строительства вышки для размещения антенн сотовой связи составляет \$50–60 тыс., или 1,5–1,8 млн руб. по курсу доллара на дату оценки. С учетом организационных издержек, включающих время ввода вышки в эксплуатацию, прием для расчетов максимальное значение стоимости вышки – 1800 тыс. руб.

Нормативный срок службы вышки для размещения антенн сотовой связи согласно ЕНАО составляет 30 лет, а нормативный срок службы БС, включая антенны, составляет 10 лет. Срок возврата инвестиций в строительство вышки приемлем в соответствии со сроком службы БС – 10 лет. Норма возмещения капитальных затрат в виде равномерных платежей (линейная модель Ринга) в течение 10 лет плюс арендная плата за землю будут служить эквивалентом максимальной стоимости права пользования частями чердака и кровли для размещения БС и антенн сотовой связи.



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

Арендную плату за землю ( $A_n$ ) ввиду отсутствия рынка аренды земли рассчитаем в соответствии с Постановлением Правительства Самарской области от 06.08.2008 г. №308, ред. на 10.11.2011 г. с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2012 г. (далее – ПП-308):

$$A_n = A \times S, \text{ где:}$$

$A$  – размер арендной платы за единицу площади земельного участка в год, руб.;

$S = 10 \text{ кв. м}_{\text{зем}}$  – площадь земельного участка (площадь, занимаемая оборудованием и мачтой).

Здесь  $A$  определяется по формуле:

$$A = C_{\text{кад}} \times K_a \times K_b \times K_{\text{пр}} \times K_n, \text{ где:}$$

$C_{\text{кад}}$  – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка –  $16342,46 \text{ руб./кв. м}_{\text{зем}}$  (номер кадастрового квартала 63:01:0816009, по виду разрешенного использования – «земли населенных пунктов», Постановление губернатора Самарской обл. от 10.12.08 г. №473);

$K_a = 1$  – коэффициент категории арендатора, определяемый в соответствии с таблицей №1 ПП-308;

$K_b = 0,12$  – коэффициент вида использования земельного участка, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования для объектов средств связи, определяется в соответствии с таблицей №2 ПП-308;

$K_{\text{пр}} = 1$  – коэффициент приближенности к культурно-административному центру муниципального образования, утверждаемый правовым актом представительного органа муниципального образования, определяется в соответствии с таблицей №3 ПП-308;

$K_n = 1,47$  – коэффициент инфляции расчетного года, определяемый исходя из максимального уровня инфляции (потребительских цен), устанавливаемого в рамках прогноза социально-экономического развития Самарской области.

$$A = 16342,46 \text{ руб./кв. м}_{\text{зем}} \times 1 \times 0,12 \times 1 \times 1,47 = 2883 \text{ руб./кв. м в год.}$$

$$A_n = 2883 \text{ руб./кв. м} \times 10 \text{ кв. м}_{\text{зем}} = 28\ 830 \text{ руб./год, или } \mathbf{2400 \text{ руб./мес.}}$$

$$A_{\text{max}} = 1800 \text{ тыс. руб.} / (10 \text{ л} \times 12 \text{ мес.}) + 2400 \text{ руб./мес.} = \mathbf{17\ 400 \text{ руб./мес.}}$$

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Информация, опубликованная в СМИ, указывает на интервал вероятных сделок по размещению БС и антенн сотовой связи на зданиях: от 3000 руб./мес. до 18 000 руб./мес. с учетом НДС. За рекомендуемое значение можно принять величину 10 000 руб./мес. без учета НДС, или 12 700 руб./мес. с НДС и поправкой на инфляцию (май'11 ÷ дек'12 –  $1,075^1$ ), которая была закреплена на муниципальном законодательном уровне МО «Тихвинский» Ленинградской области постановлением от 28.02.2011 г. и, следовательно, сопровождалась экономическим обоснованием. Так как мы не можем точно позиционировать наш объект оценки в указанном интервале, то он (интервал) может служить только ориентиром при согласовании итоговой стоимости.



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

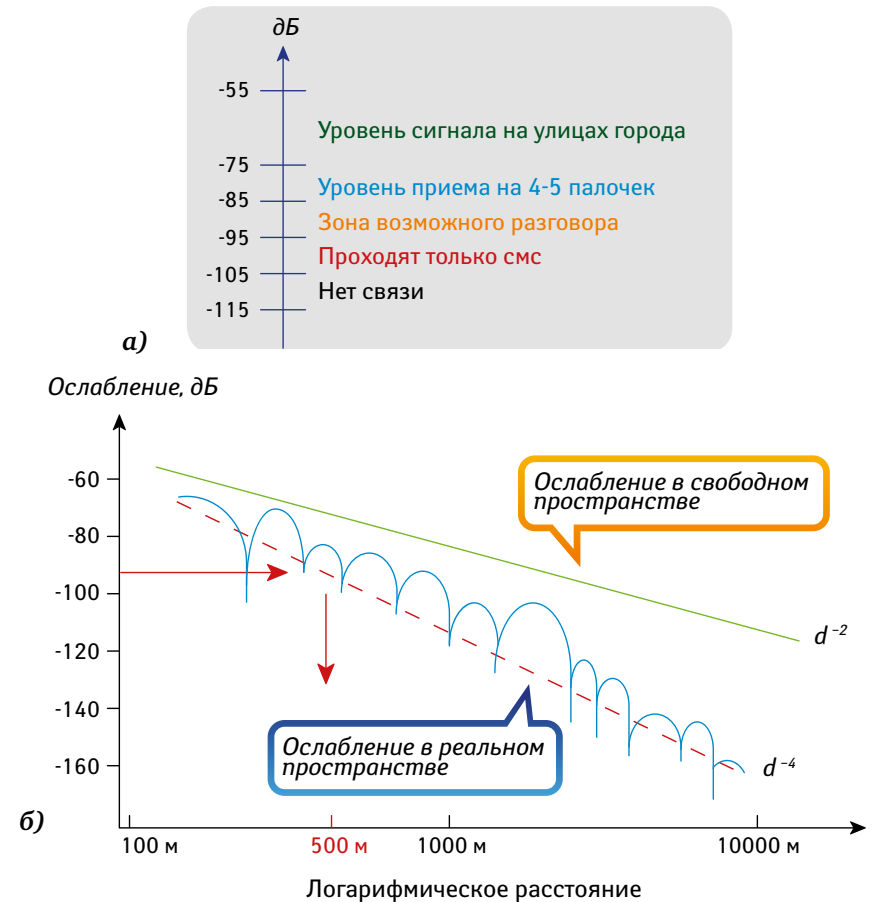
Метод бюджета предполагает роспись доходов и расходов при организации сотовой связи в данном месте в данное время. Прибыль, полученная от реализации проекта, делится между собственником здания и мобильным оператором пропорционально их долевым участию. Доля прибыли собственника здания в совокупности с его операционными расходами, относимыми на передаваемые в пользование конструктивные элементы, и будет являться платой за пользование частями помещений и кровли здания.

### Исходные данные

- операционные расходы на все здание – 273 тыс. руб./мес.;
- доля конструктивных элементов, передаваемых в пользование, – 0,00073 (110 тыс. руб.);
- амортизация конструктивных элементов (110 тыс. руб./15 лет) – 7,33 тыс. руб./год;
- минимальная стоимость базовой станции – \$60 тыс., или 1800 тыс. руб.;
- доля мобильного оператора МО-1 на рынке г. Самары – 59%;
- зона покрытия БС в данном месте, радиус – 500 м;
- доход с одного абонента (ARPU) – 333 руб./мес.;
- продолжительность разговора абонента (MOU) – 301 мин./мес.;
- проникновение сотовой связи в Самарской обл. – 177,6%.

### Расчет клиентской базы

В условиях городской застройки радиус зоны покрытия БС принимается равным 500 м (рис. 4). Уменьшение зоны покрытия БС



**Рисунок 4.** Шкала ослабления сигнала (а) и зона уверенной связи в городских условиях (б)



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

позволяет снизить мощность приемо-передающих устройств, что повышает безопасность сотовой связи. Частое расположение БС улучшает также качество связи – уменьшаются «мертвые» зоны, покрытие становится равномерным.

Самарский район г. Самары имеет площадь 4,5 кв. км с населением 30,2 тыс. чел. Площадь зоны покрытия БС составляет  $\pi \times R^2 = \pi \times 0,5^2$  кв. км = 0,785 кв. км.

Соответственно плотность населения будет:  
 $30,2 / 4,5$  тыс.чел./кв. км = 6,71 тыс. чел./кв. км.

Население, проживающее в зоне покрытия БС, составляет:  
 $6,71$  тыс. чел./кв. км  $\times$  0,785 кв. км = 5,27 тыс. чел.

Тогда с учетом доли рынка МО-1 (59%) клиентская база в зоне покрытия БС будет равна:  $0,59 \times 5,27$  тыс. чел. = **3110 чел.** Вывод справедлив при следующем допущении: число выбывших из зоны покрытия абонентов (на работу, в магазины и т.п.) в течение суток равно числу прибывших абонентов, проживающих в других зонах покрытия.

С учетом проникновения сотовой связи в Самарской области получим расчетное число абонентов:  $3110$  чел.  $\times$  1,776 = 5523 абон.  $\approx$  **5520 абонентов.**

#### **Расчет чистой прибыли**

Рентабельность «чистая прибыль/выручка» мобильного оператора МО-1 в третьем квартале 2012 года составляла:  $14,9$  млрд руб. /  $71,2$  млрд руб. = 0,209, или 20,9%. Учитывая, что  $ARPU_{MO-1} = 333$  руб./мес. (средняя ежемесячная выручка от продажи услуг в расчете на одного абонента рассчитывается путем деления выручки за период, включая плату за гостевой роуминг, на среднее число абонентов за тот же период и

далее на число месяцев в этом периоде, см. выше), получим чистую прибыль с клиентской базы для рассматриваемой БС:  $0,209 \times 333$  руб. / мес.  $\times$  5520 абон. = **384 175 руб./мес.**

#### **Распределение прибыли**

Распределение чистой прибыли между собственником здания и мобильным оператором осуществим пропорционально долевою участию каждого из них. В качестве единицы сравнения долей примем удельную стоимость активов, участвующих в совместном проекте: со стороны оператора сотовой связи – удельная стоимость БС (руб./год); со стороны собственника здания – удельная стоимость части единого объекта недвижимости, условно отнесенная к базовой станции (руб./год).

Удельная стоимость БС равна:  
 $1,8$  млн руб. / 10 лет = 180 тыс. руб./год, здесь 1,8 млн руб. – стоимость БС (см. выше); 10 лет – срок службы БС.

Удельная стоимость единого объекта недвижимости, участвующего в проекте, равна:  $110$  тыс. руб. / 15 лет = 7,33 тыс. руб./год.

Соответственно чистая прибыль распределяется следующим образом:  $A_{собств} = 384 175$  руб./мес. = 7,33 тыс. руб./год : ( $180$  тыс. руб./год +  $7,33$  тыс. руб./год), откуда доля собственника здания составит:  $384 175$  руб./мес  $\times$  ( $7330$  руб./год /  $187 330$  руб./год) = **15 032 руб./мес. с учетом НДС.**

Рыночная стоимость права пользования частью чердака, необходимого для размещения оборудования базовой станции, и частью кровли, необходимой для размещения антенно-мачтовых сооружений, обеспечивающих работу фрагмента сети, расположенного по адресу: г. Самара, ул. N, будет равна:



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

Амортизация актива + Операционные расходы (доля) + Доля прибыли от совместного проекта = 611 руб./мес. + 200 руб./мес. + + 15 032 руб./мес. = 15 843 руб./мес. ≈ **15 840 руб./мес. с учетом НДС.**

### СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

#### Результаты оценки

Затратный подход: **880 руб./мес. (min) ÷ 17 400 руб./мес. с учетом НДС (max).**

Сравнительный подход: 3000 руб./мес. ÷ 18 000 руб./мес. с учетом НДС; рекомендуемое значение 12 700 руб./мес. с учетом НДС.

Доходный подход: **15 840 руб./мес. с учетом НДС.**

#### Процедура согласования

**Затратный подход** указывает границы стоимости объекта оценки: минимальную стоимость 880 руб./мес., ниже которой заключать сделку убыточно собственнику здания, и максимальную стоимость 17 400 руб./мес., выше которой заключать сделку невыгодно оператору сотовой связи. В силу того, что в рамках затратного подхода не учитывается основной ценообразующий фактор – трафик клиентов, позиционировать объект оценки в указанном интервале стоимостей не представляется возможным.

**Сравнительный подход** подтверждает интервал стоимостей, полученный в рамках затратного подхода, но также не позволяет достоверно рассчитать рыночную стоимость объекта оценки, поскольку

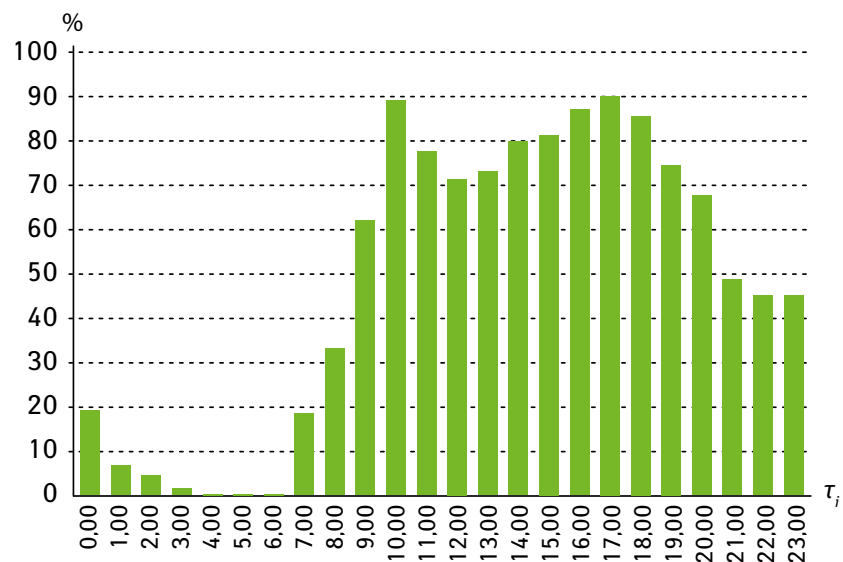


Рисунок 5. Почасовая загрузка БС в течение суток

Источник: <http://works.tarefer.ru/48/100126/index.html>

корректировка цен аналогичных сделок по ценообразующим факторам нам недоступна.

**Доходный подход** – метод бюджета – является наиболее адекватным для расчета рыночной стоимости объекта оценки, так как напрямую учитывает основной ценообразующий фактор – трафик клиентов, и устанавливает справедливый баланс доходов-расходов



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

между собственником здания и оператором сотовой связи. Рыночная стоимость объекта оценки **15 840 руб./мес.** (округленно), полученная в рамках доходного подхода, близка к нормативно-законодательному тарифу МО «Тихвинский» Ленинградской области – *12 700 руб./мес.*, установленному для аналогичных с объектом оценки сделок и, несомненно, прошедших технико-экономическую экспертизу. В то же время расчетная ставка **15 840 руб./мес.** не превышает максимального значения **17 400 руб./мес.**

Принимая во внимание стоимость, полученную в рамках доходного подхода, и доводы, свидетельствующие об объективности этого результата, мы считаем, что рыночная стоимость объекта оценки составляет **15 840 руб./мес. с учетом НДС** (округленно).

## **СОПУТСТВУЮЩИЕ ВОПРОСЫ**

### **Проверка пропускной способности БС**

Определим пропускную способность БС.

Средневзвешенная продолжительность одного разговора, по данным аналитиков, составляет 2,6 мин. Исходя из того, что MOU = 301 мин./мес. или 10 мин./сут., получим среднее число разговоров одного абонента в сутки, равное 3,85 разг./сут.

Теперь воспользуемся данными о максимальной пропускной способности БС (количество обслуживаемых одновременно абонентов – максимальная пропускная способность БС с 3-секторной антенной составит  $21 \times (60 \text{ мин.} / 2,6 \text{ мин./разг.}) = 485 \text{ разг./час}$ . Средневзвешенную суточную загрузку БС определим по формуле:

$$\text{Загрузка БС}_{\text{сут}} = \frac{\sum (N_i \times \text{Загрузка БС}_i)}{\sum (\text{Загрузка БС}_i)}, \text{ где:}$$

$N_i$  –  $i$ -й номер часа (от 1 до 24, рис. 5);

Загрузка БС $_i$  – загрузка БС в течение  $i$ -го часа (гистограмма на рис. 5).

Воспользовавшись указанной формулой применительно к гистограмме почасовой загрузки БС в течение суток, получим средневзвешенную суточную загрузку БС *10,15 час.*

Тогда *485 разг./час*  $\times$  *10,15 час* = *4918,7 разг./сут.*

Принимая во внимание, что один человек совершает в среднем *3,85 разг./сут.*, получим расчетную пропускную способность БС с учетом почасовой загрузки, равную **1278 чел./сут.** с запасом не менее 20%.

Эту величину можно принять в качестве клиентской базы БС с трехсекторной антенной – одни и те же абоненты с небольшой ротацией будут пользоваться услугами сотовой связи каждый день. Для обслуживания большего числа абонентов понадобятся дополнительные частотные каналы.

Таким образом, расчетная клиентская база рассматриваемой БС, равная **5520 абон.**, может быть обеспечена ее пропускной способностью + дополнительными частотными каналами (несущими частотами) – необходимо проверить техническую осуществимость данного трафика.

**Сравнительный пример** (из статьи: Козлов В. В. Аренда или партнерство? // «Оценщик Башкортостана». Уфа: 2012–2013. №2 (11), декабрь-январь. С. 16–21).



**Вячеслав Козлов,**  
директор,  
ООО «Центр оценки»

Оборудование БС занимает часть помещения гаража (~10 кв. м) на первом этаже административного 3-этажного здания, антенно-мачтовые сооружения располагаются на кровле. Здание расположено в смешанном районе: в зону покрытия попадают торгово-офисные здания, жилые дома, ИЖС и парковая зона (набережная реки Волги). Оператор сотовой связи (МО-2) занимает второе место на рынке мобильных операторов г. Самары и пользуется рассматриваемым зданием с 2005 года. Оценка производилась по состоянию на май 2012 года для продления (перезаключения) договора аренды.

**Затратный подход.** Доля конструктивных элементов, передаваемых в пользование оператору сотовой связи, – 0,002 (380 тыс. руб.).  
 $A_{min} = 4120 \text{ руб./мес.}$ ,  $A_{max} = 15\,930 \text{ руб./мес.}$

**Доходный подход.** Доля мобильного оператора МО-2 на рынке г. Самары – 20%, ARPU – 280,6 руб./мес., MOU – 284 мин./мес., расчетное число абонентов – **3000 абон.** Чистая прибыль с клиентской базы для рассматриваемой БС – **171 700 руб./мес.**  $A_{собств} = 10\,100 \text{ руб./мес.}$

Рыночная стоимость права пользования местами для размещения оборудования базовой станции и антенно-мачтовых сооружений, обеспечивающих работу фрагмента сети, расположенного по адресу: г. Самара, ул. S, равна **10 100 руб./мес.** **OD**

Сноски:

<sup>1</sup> [www.gks.ru/free\\_doc/new\\_site/prices/potr/gr1-potr.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/gr1-potr.pdf)

## Справочник оценщика: обязательные требования к договору на проведение оценки

Для самопроверки специалисты ОД подготовили таблицу с перечнем обязательных требований к договору на проведение оценки. Проверка договора по указанным в таблице критериям занимает

несколько минут, но существенно повышает шансы выполнить все требования законодательства, а также с успехом пройти контроль со стороны заказчика или саморегулируемой организации.

### Обязательные требования к договору на проведение оценки

Основание	Содержание требований законодательства	Дополнительные комментарии
Ст. 10, 135-ФЗ	Простая письменная форма.	
Ст. 10, 135-ФЗ	<b>Описание объекта или объектов оценки, позволяющее провести их идентификацию.</b>	
Ст. 10, 135-ФЗ	<b>Вид стоимости имущества (способ оценки).</b>	Вид стоимости должен соответствовать видам стоимости, перечисленным в ФСО №2.
Ст. 10, 135-ФЗ с учетом ст. 16 135-ФЗ	<b>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки.</b> Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки (ст. 16 135-ФЗ). Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки (ст. 16, 135-ФЗ).	В договоре на проведение оценки денежное вознаграждение следует указывать в абсолютной сумме.
Ст. 10, 135-ФЗ	<b>Сведения об оценщике/оценщиках, которые будут проводить оценку (в т. ч. ФИО), в случае заключения заказчиком оценки договора на проведение оценки с юридическим лицом.</b>	Необходимо указывать тех оценщиков, которые будут подписывать отчет об оценке. В случае если в силу каких-либо обстоятельств отчет об оценке будет подписан другим оценщиком, необходимо заключение дополнительного соглашения к договору.

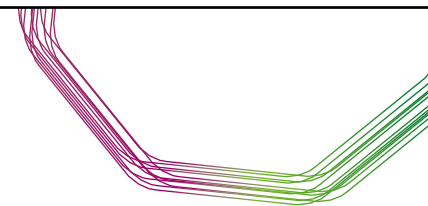


## Справочник оценщика: обязательные требования к договору на проведение оценки

Основание	Содержание требований законодательства	Дополнительные комментарии
Ст. 10, 135-ФЗ с учетом ст. 24.6, 135-ФЗ; ст. 24.7, 135-ФЗ и ст. 24.14, 135-ФЗ	<p><b>Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика в соответствии со 135-ФЗ:</b></p> <p>1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее – договор обязательного страхования ответственности) являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (ст. 24.7, 135-ФЗ).</p> <p>2. Размер страховой суммы не может быть менее чем триста тысяч рублей (ст. 24.6, 135-ФЗ).</p> <p>3. Договор обязательного страхования ответственности заключается на срок не менее одного года с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (ст. 24.7, 135-ФЗ).</p> <p>Исполнитель работ по определению кадастровой стоимости обязан заключить договор страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей (ст. 24.14, 135-ФЗ).</p>	<p>Необходимо регулярно предоставлять информацию о действующем полисе страхования гражданской ответственности оценщика в СРО, членом которой является оценщик.</p> <p>Проверить наличие в СРО информации о действующем полисе можно на официальном сайте СРО.</p>
Ст. 10, 135-ФЗ	<b>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и ее местонахождение.</b>	Корректное наименование организации и ее местонахождение.
Ст. 10, 135-ФЗ	<b>Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, по отношению к ответственности, установленной Гражданским кодексом РФ и ст. 24.6 135-ФЗ.</b>	Дополнительная ответственность, предусмотренная в указанном пункте, отражается в отдельном полисе страхования. Не следует путать данную ответственность с ответственностью юридического лица за соблюдение условия договора.



## Справочник оценщика: обязательные требования к договору на проведение оценки



Основание	Содержание требований законодательства	Дополнительные комментарии
Ст. 10, 135-ФЗ	<b>Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки.</b> Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности (ст. 20, 135-ФЗ).	В случае если оценщики, указанные в договоре, являются членами разных СРО, необходимо указывать стандарты и правила оценочной деятельности всех СРО, членами которых являются оценщики, указанные в договоре.
Ст. 10, 135-ФЗ	В отношении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, договор на проведение оценки от имени заказчика заключается лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок с объектами, если иное не установлено законодательством РФ.	В случае если договор заключается с лицом, уполномоченным собственником на совершение сделок, то указываются соответствующие основания (например, действующий на основании доверенности, поручения и т. д.).
<p><b>ВАЖНО!</b> Нужно отметить, что кроме необходимости соответствия договора на проведение оценки имущества, принадлежащего Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, общим требованиям, которые предъявляет гражданское законодательство РФ к договорам, такой договор также должен соответствовать требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ».</p> <p>Поэтому в случае обнаружения несоответствия текста государственного контракта требованиям законодательства об оценочной деятельности рекомендуем направлять в адрес заказчика письмо с указанием выявленных нарушений.</p> <p>Данное письмо позволяет нивелировать риск получения замечаний, в том числе в случае плановой проверки.</p>		
П. 17, ФСО №1	<b>Задание на оценку.</b> <i>Должно содержать следующую информацию:</i>	Задание на оценку – неотъемлемая часть договора. Следует оформлять задание на оценку либо как приложение к договору, либо как дополнительное соглашение к нему с обязательным подписанием его сторонами договора.

## Справочник оценщика: обязательные требования к договору на проведение оценки

Основание	Содержание требований законодательства	Дополнительные комментарии
П. 17а, ФСО №1	<p><b>Объект оценки.</b> К объектам оценки относятся (ст. 5, 135-ФЗ; п. 3, ФСО №1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– отдельные материальные объекты (вещи);</li> <li>– совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);</li> <li>– право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;</li> <li>– права требования, обязательства (долги);</li> <li>– работы, услуги, информация;</li> <li>– иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.</li> </ul>	<p>Перечислим наиболее часто встречающиеся ошибочные формулировки объекта оценки.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Арендная плата. Арендный платеж сам по себе не может быть отнесен к объектам гражданских прав, и, следовательно, его нельзя расценивать как объект оценки. Одним из возможных выходов является определение в качестве объекта оценки имущественного права пользования имуществом за одну единицу времени (день, месяц, год).</li> <li>2. Ущерб. В соответствии со ст. 5 135-ФЗ, объектами оценки могут являться работы или услуги.</li> <li>3. В случае формулирования объекта оценки следует обращать внимание на следующие аспекты: «право требования» и «обязательства». В соответствии со ст. 307 и ст. 8 Гражданского кодекса РФ, обязательства, согласно договору, возникают вследствие причинения вреда и из иных оснований.</li> </ol>
П. 17б, ФСО №1	<p><b>Имущественные права на объект оценки.</b></p>	<p>На основании правоудостоверяющих документов с указанием их реквизитов.</p>
П. 17в, ФСО №1	<p><b>Цель оценки.</b> Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (п. 3, ФСО №2).</p>	<p>Виды стоимости установлены в ФСО №2. В данном подразделе не указывается «для целей кредитования и т.п.», так как это предполагаемое использование результатов оценки.</p>
П. 17г, ФСО №1	<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.</b> Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях (п. 4, ФСО №2).</p>	<p>Необходимо избегать в качестве предполагаемого использования «принятие управленческих решений» и более четко прописывать информацию о предполагаемом использовании. Рекомендуется указывать ограничения предполагаемого использования результата оценки (например, результат оценки может использоваться только для oferty по реализации права преимущественного выкупа арендатором помещения).</p>

## Справочник оценщика: обязательные требования к договору на проведение оценки

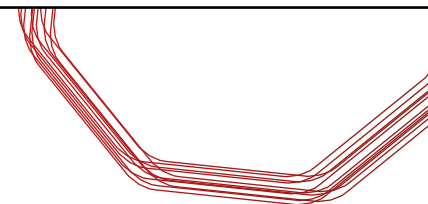
Основание	Содержание требований законодательства	Дополнительные комментарии
П. 17д, ФСО №1	<b>Вид стоимости.</b> При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: рыночная стоимость; инвестиционная стоимость; ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость (п. 5, ФСО №2).	Обязательно проверить на соответствие ФСО №2.
П. 17е, ФСО №1	<b>Дата оценки.</b>	В случае проведения оценки на ретроспективную дату необходимо указывать связанную с этим невозможность осмотра объекта. При этом техническое состояние объекта оценки на дату оценки оценщику следует подтверждать документацией от заказчика. Данные обстоятельства необходимо отразить в допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка.
П. 17ж, ФСО №1	<b>Срок проведения оценки.</b> Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п. 8, ФСО №1).	
П. 17з, ФСО №1	<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.</b>	Это те допущения и ограничения, которые известны оценщику на момент заключения договора. Может включать условие, что дополнительные допущения и ограничения, выявленные при проведении оценки, могут быть изложены в соответствующем разделе отчета об оценке.
П. 17, ФСО №1	В случае если задание на оценку составляется для целей определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, оно должно содержать перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке.	Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее – перечень), формируется и предоставляется заказчику работ по определению кадастровой стоимости по его запросу уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (ст. 24.12, 135-ФЗ).



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОС»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»



## СРОчно в номер

**Необходимость в оценке возникла в России после перехода на рыночные отношения, и с каждым годом профессия оценщика становится все более востребованной. Благодаря значительным изменениям в законодательстве, экономической концепции развития страны и изменению системы государственного регулирования, оценочная деятельность получила активное развитие. В этом году оценочное сообщество празднует свое двадцатилетие. За двадцать лет было сделано немало. Сегодня – время подводить итоги и строить планы на будущее. А для этого стоит проанализировать некоторую информацию о рынке, оценке и оценщиках.**

### ОТ ГОСКОНТРОЛЯ К САМОРЕГУЛИРУЕМОСТИ

27 ноября 1996 года квалификационная характеристика профессии оценщика была утверждена Министерством труда и социального развития и была внесена в реестр профессий. В 1998-м появляется Федеральный закон №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который и сегодня является основным документом, регулирующим данный вид деятельности. В период становления оценочной деятельности рынок контролировался государством и подлежал лицензированию. Осознав невозможность

осуществлять контроль за профессиональной деятельностью, в 2005 году государство принимает решение отдать оценочную деятельность на саморегулирование. По идее саморегулирование должно было повысить престижность профессии, обеспечить должный уровень контроля, стать гарантом качества оценочных услуг и консолидировать оценщиков для совместной методической работы и работы над стандартами. Так, к 2007 году оценочная деятельность стала пилотным проектом среди отраслей по внедрению саморегулирования.

В механизм саморегулирования закладывались принципы свободной конкуренции, и предполагалось, что оценщики будут выбирать те СРО, которые предъявляют высокие требования к своим членам, разрабатывают стандарты – собственные правила «игры». Саморегулирование должно было обеспечить должный уровень достоверности отчетов об оценке.

В преддверии 15-летнего юбилея оценочной деятельности были выделены ключевые проблемы отрасли и определены приоритетные направления ее развития. Юбилейная дата совпала с мировым экономическим кризисом. Если до кризиса стратегия развития экономики строилась на привлечении дешевых «длинных» денег, когда компании имели возможность развивать свой бизнес, объединяться в холдинги и выходить на IPO, кредитуясь под высокий процент, то в момент кризиса данная стратегия стала невозможной и для банков, и для компаний. Рискованная, но доходная бизнес-стратегия треснула по швам при первых же признаках финансовой нестабильности. Более того, когда финансовый кризис перерос в экономический, «полетел» весь потребительский сектор, рост которого последние десять лет подпитывался увеличением реальных доходов населения. Вместе



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

с банками и производственными предприятиями в кризисе оказались и оценочные компании, появился демпинг, упали расценки на услуги. Последствия того периода мы ощущаем и по сегодняшний день.

Осознав недостатки модели, Россия принимает решение перейти на инновационный сценарий развития. Разрабатывается Концепция долгосрочного социально-экономического развития России до 2020 года, где обозначаются оптимизация присутствия государства, эффективное управление государственной собственностью и приватизация, повышение эффективности государственных инвестиций. Стратегические планы подразумевают привлечение инвестиций в приоритетные отрасли экономики. Безусловно, указанные мероприятия невозможно провести без привлечения института оценки, который тоже, в свою очередь, нуждается в реформе и преобразованиях. Создается Национальный Совет по оценочной деятельности (НСОД). Одним из ключевых полномочий Национального Совета является разработка стандартов оценочной деятельности и разработка требований к профессии «оценщик». Кроме того, НСОД должен был стать площадкой, где саморегулируемые организации смогут вести переговоры по определению будущего профессии, вырабатывать согласованные решения между различными СРО.

### **СРО В ЦИФРАХ И ФАКТАХ**

Механизм запущен. Машина начала свою работу. За пять лет на рынке образовалось 12 саморегулируемых организаций. Проведем анализ динамики численности оценщиков (табл. 1). Общее количество

оценщиков на начало 2013 года – более 20 тыс. человек. За три последних года количество игроков-оценщиков выросло на 6 тыс., а за два месяца начавшегося 2013 года количество оценщиков увеличилось почти на 500 человек. В наличии мы имеем рост популярности профессии либо постепенную «легализацию» оценщиков, которые когда-то работали «без членства в СРО». Наиболее популярными были и остаются «крупные СРО». В СРО РОО в 2012 году поступило 412 оценщиков, а в СРО СМАО – 189 оценщиков. Объяснить это можно только тем, что законодательство не предусматривает возврат средств компенсационного фонда оценщикам в случае ликвидации СРО. А как показал 2012 год в свете событий вокруг НСОД, ликвидация СРО возможна.

Однако наибольший интерес представляет информация по выбытию. Собрав информацию в единую таблицу и сделав расчет «процентного» соотношения числа выбывших к числу членов различных СРО, приходим к неожиданному выводу: крупные СРО за несоблюдение законодательства и стандартов исключают больше членов, чем СРО с небольшим количеством членов (табл. 2). В 2012 году лидерами по исключению за несоблюдение законодательства стали: НП «Кадастр-оценка» – 14,12%; СРО «РОО» – 8,66%; СРО «СМАО» – 5,53%; СРО «МСО» – 5,46%. На этом фоне довольно странно выглядит то, что СРО «Сибирь», СРО «Экспертный совет» и СРО «АРМО» имеют нулевой процент исключенных за несоблюдение законодательства. Такое возможно в двух случаях: либо «поступление» в ряды СРО профессионально зрелых и безупречных оценщиков, либо недостаточный контроль за качеством отчетов. В любом случае данные цифры – всего лишь «статистические» данные, которые нуждаются в интерпретации со стороны саморегулируемых организаций и сообщества.



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

## ОБРАЗОВАНИЕ ВО ГЛАВУ УГЛА

Самая большая часть доходов в бюджете России ложится на налоговые поступления. Поэтому один из самых быстрых способов залатать «бюджетные дыры» в посткризисный период – повысить налоговые поступления. Сегодня мы проходим подготовку к переходу на единый налог на недвижимость. В субъектах РФ была запущена работа по оценке стоимости недвижимости. К удивлению многих, проводимая работа указала на большие проблемы, существующие в нашей отрасли. Многие отчеты по кадастровой оценке оспариваются, оценщики не имеют единой методологической базы, сложно доказать даже «формальное» соблюдение стандартов, не говоря уже о подтверждении цифр. Особо не углубляясь в методики и нормативы, определяемые законодательством, многие субъекты Федерации начали считать убытки от недостачи, которые якобы нанесли оценщики. Дело дошло даже до разговоров об уголовной ответственности оценщиков за злоупотребление полномочиями. По мнению ряда специалистов Совета Федерации, это могло бы навести порядок в отрасли. Однако мы как оценщики уверены, что одним только запугиванием проблему недоверия не решить. Должны работать СРО и система страхования. Пока что СРО не в состоянии отловить «бракоделов», дать пояснения по методикам и рекомендовать что-либо, а потому получается, что один оценщик дает скидку на торг в 3%, второй – в 6%. Если оценивается что-то крупнее однокомнатной квартиры, в тюрьму идут двое.

Для описания всех причин низкого качества оценочных услуг в России уйдет не один выпуск журнала. И проблемы начинаются не от отсутствия нравственности и правильной этической позиции, а

от образования. Профессиональная переподготовка по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» доступна каждому начинающему оценщику. В среднем по России стоимость обучения составляет порядка 40 тыс. руб. (табл. 3). Диплом специалиста-оценщика можно получить в любом институте. Если разделить эту цифру на количество месяцев, получается, что месяц обучения стоит 4400 руб., а один час занятий при общем объеме – 900 часов подготовки – 44 руб. Отнимем стоимость аренды, заработной платы технического персонала и сделаем выводы.

Заходя на сайты саморегулируемых организаций, мы всегда видим яркий баннер, и кажется, что для саморегулируемых организаций цель одна – любым способом заставить оценщика вступить. Кто-то использует проверенный веками маркетинг «пришел сам, приведи друга», кто-то предлагает отсрочить взнос в компенсационный фонд, кто-то и вовсе не берет взнос за вступление. Чем больше у СРО членов, тем больше экономическая устойчивость. Однако доступное образование и доступное членство в СРО могут обернуться дополнительными расходами на допуск к профессии. До определенного момента мы могли сами устанавливать входной барьер и регулярно его снижали. Уже сейчас над оценщиками нависла угроза уголовной ответственности, а проводить экзамен для экспертов намерен не НСОД, а Минэкономразвития, несмотря на то, что по логике событий и по своему значению для развития экономики страны оценщики обязаны быть элитой.

\*\*\*



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

**Таблица 1. Данные по членам СРО и размерам вступительных взносов (2010 и 2011 годы)**

	Наименование СРО	2010				2011				
		Кол-во членов	Кол-во выбывших членов			Кол-во членов	Кол-во вступивших членов	Кол-во выбывших членов		
			на 1 января 2010 г.	по собственному желанию	несоответствие ФЗ №135			общее кол-во выбывших членов	на 1 января 2011 г.	на 1 января 2011 г.
1	НП «СМАОс» – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»	3030	47	55	102	3244	214	87	133	220
2	НП «АРМО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»	1473	80	68	148	1621	148	60	0	60
3	РОО – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»	5734	256	23	279	5867	133	69	234	303
4	НП «СОО «СИБИРЬ» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»	760	12	0	12	772	12	11	0	11
5	НП «МСО» – Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»	506	13	2	15	521	15	23	5	28

*Примечание.* Таблица составлена на основании открытых данных, опубликованных на сайтах СРО.





**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

	Наименование СРО	2010				2011				
		Кол-во членов	Кол-во выбывших членов			Кол-во членов	Кол-во вступивших членов	Кол-во выбывших членов		
			на 1 января 2010 г.	по собственному желанию	несоответствие ФЗ №135			общее кол-во выбывших членов	на 1 января 2011 г.	на 1 января 2011 г.
6	НП «СРО «НКСО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	1288	26	0	26	1314	26	33	52	85
7	МСНО – НП «ОПЭО» – Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	938	34	9	43	981	43	29	19	48
8	НП «СРОО «СПО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	363	12	1	13	376	13	28	2	30
9	НП «Кадастр-оценка» – Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»	–	–	–	–	338	338	8	1	9



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

	Наименование СРО	2010				2011				
		Кол-во членов	Кол-во выбывших членов			Кол-во членов	Кол-во вступивших членов	Кол-во выбывших членов		
			на 1 января 2010 г.	по собственному желанию	несоответствие ФЗ №135			общее кол-во выбывших членов	на 1 января 2011 г.	на 1 января 2011 г.
10	НП «СРОО «ЭС» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	–	–	–	–	913	913	4	0	4
11	НП «СРО «ДСО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»	–	–	–	–	388	388	2	0	2
12	НП «СРО «РАО ЮФО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа»	–	–	–	–	338	338	1	2	3
<b>Итого</b>		<b>14 092</b>			<b>638</b>	<b>16 673</b>	<b>2581</b>			<b>803</b>



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

**Таблица 1. Данные по членам СРО и размерам вступительных взносов (2012 и начало 2013 годов и сумма взносов)**

	Наименование СРО	2012					Начало 2013		Взносы	
		Кол-во членов	Кол-во вступивших членов за 2011 год	Кол-во выбывших членов			Кол-во членов	Кол-во вступивших членов за 2012 год	Членские взносы, руб.	Вступительные взносы, руб.
				на 1 января 2012 г.	на 1 января 2012 г.	по собственному желанию				
1	НП «СМАОс» – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»	3433	189	110	190	300	3581	148	10 800	10 000
2	НП «АРМО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»	1681	60	14	0	14	1695	14	10 500	10 000
3	РОО – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»	6279	412	87	544	631	7706	1427	10 000	0
4	НП «СОО «СИБИРЬ» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»	783	11	7	0	7	790	7	12 000	5000
5	НП «МСО» – Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»	549	28	25	30	55	604	55	8 000	0



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОС»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

	Наименование СРО	2012					Начало 2013	Взносы		
		Кол-во членов	Кол-во вступивших членов за 2011 год	Кол-во выбывших членов			Кол-во вступивших членов за 2012 год	Членские взносы, руб.	Вступительные взносы, руб.	
				на 1 января 2012 г.	на 1 января 2012 г.	по собственному желанию				несоответствие ФЗ №135
6	НП «СРО «НКСО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	1399	85	15	30	45	1444	45	6000	5000
7	МСНО – НП «ОПЭО» – Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	1029	48	26	5	31	1063	34	10 000	5 000
8	НП «СРОО «СПО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	406	30	27	6	33	439	33	12 000	6000
9	НП «Кадастр-оценка» – Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»	347	9	32	49	81	428	81	10 000	3000



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

Наименование СРО	2012						Начало 2013	Взносы	
	Кол-во членов	Кол-во вступивших членов за 2011 год	Кол-во выбывших членов			Кол-во членов	Кол-во вступивших членов за 2012 год	Членские взносы, руб.	Вступительные взносы, руб.
			на 1 января 2012 г.	на 1 января 2012 г.	по собственному желанию				
10 НП «СРОО «ЭС» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организа- ция оценщиков «Экспертный совет»	917	4	8	0	8	925	8	8000	0
11 НП «СРО «ДСО» – Некоммерческое партнер- ство «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»	390	2	8	0	8	398	8	6700	н.д.
12 НП «СРО «РАО ЮФО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая органи- зация «Региональная ассо- циация оценщиков Южного федерального округа»	341	3	0	0	0	341	0	6000	0
<b>Итого</b>	<b>17 554</b>	<b>881</b>			<b>1213</b>	<b>19 414</b>	<b>1852</b>		

\*\*\*



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

**Таблица 2. Данные по количеству выбывших из СРО, %**

№	Название саморегулируемой организации	Количество выбывших в 2010 г.			Количество выбывших в 2011 г.			Количество выбывших в 2012 г.		
		от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов	от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов	от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов
1	НП «СМАОс» – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов оценщиков «СМАО»	3,00	1,55	1,82	7,00	2,68	4,10	9,00	3,20	5,53
2	НП «АРМО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки»	10,0	5,43	4,62	4,00	3,70	0,00	1,00	0,83	0,00
3	РОО – Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»	5,00	4,46	0,40	5,00	1,18	3,99	10,00	1,39	8,66
4	НП «СОО «СИБИРЬ» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»	2,00	1,58	0,00	1,00	1,42	0,00	1,00	0,89	0,00

Примечание. Таблица составлена на основании данных таблицы 1.



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

№	Название саморегулируемой организации	Количество выбывших в 2010 г.			Количество выбывших в 2011 г.			Количество выбывших в 2012 г.		
		от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов	от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов	от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов
5	НП «МСО» – Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков»	3,00	2,57	0,40	5,00	4,41	0,96	10,00	4,55	5,46
6	НП «СРО «НКСО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»	2,00	2,02	0,00	6,00	2,51	3,96	3,00	1,07	2,14
7	МСНО – НП «ОПЭО» – Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков»	5,00	3,62	0,96	5,00	2,96	1,94	3,00	2,53	0,49
8	НП «СРОО «СПО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»	4,00	3,31	0,28	8,00	7,45	0,53	8,00	6,65	1,48



**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

№	Название саморегулируемой организации	Количество выбывших в 2010 г.			Количество выбывших в 2011 г.			Количество выбывших в 2012 г.		
		от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов	от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов	от общего кол-ва выбывших	от кол-ва выбывших по собственному желанию	от кол-ва выбывших за несоблюдение ФЗ-135 и стандартов
9	НП «Кадастр-оценка» – Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»	–	–	–	3,00	2,37	0,30	23,00	9,22	14,12
10	НП «СРОО «ЭС» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»	–	–	–	0,00	0,44	0,00	1,00	0,87	0,00
11	НП «СРО «ДСО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков»	–	–	–	1,00	0,52	0,00	2,00	2,05	0,00
12	НП «СРО «РАО ЮФО» – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа»	–	–	–	1,00	0,30	0,59	0,00	0,00	0,00

\*\*\*





**Дарья Ужегова,**  
генеральный директор,  
ООО «Формула согласия»;  
член НП «СМАОс»



**Юлия Ермолович,**  
генеральный директор,  
ООО «ФРЭК»

**Таблица 3. Стоимость образовательных услуг по программе «Оценка стоимости бизнеса»**

Полное наименование образовательного учреждения	Местоположение	Стоимость обучения, руб. (очная форма)	Срок обучения
Международная академия оценки и консалтинга	Москва	46 500	6–9 мес.
Московская финансово-промышленная академия	Москва	55 000	6–8 мес.
Московский финансово-юридический университет	Москва	50 000	6–9 мес.
Институт фондового рынка и управления (только заочная форма обучения)	Москва	35 000	6 мес.
Государственный университет управления	Москва	72 000	7 мес.
Институт профессионального образования	Москва	51 200	7–8 мес.
Государственная академия профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы	Москва	65 000	9–10 мес.
Байкальский государственный университет экономики и права	Иркутск	54 000	9 мес.
Башкирский государственный университет (обучение осуществляется по очно-заочной форме)	Уфа	35 000	7 мес.
Бурятская государственная сельскохозяйственная академия имени В. Р. Филиппова	Улан-Удэ	30 000	6 мес.
Воронежский экономико-правовой институт	Воронеж	45 000	8 мес.
Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета	Нижний Новгород	40 000	6–9 мес.
Нижегородский государственный университет им. Н. И. Лобачевского	Нижний Новгород	39 600	6–9 мес.
Межотраслевой институт повышения квалификации кадров Санкт-Петербургского государственного политехнического университета	Санкт-Петербург	106000–115000	6–9 мес.
Институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного инженерно- экономического университета	Санкт-Петербург	90 000	6–9 мес.
Новосибирская государственная академия экономики и управления	Новосибирск	32 000	5 мес.
Ростовский государственный экономический университет «РИНХ»	Ростов-на-Дону	30 000	5 мес.

*Примечание.* Таблица составлена на основании открытых данных, опубликованных на сайтах вузов.

## От серьезного – к смешному

**Случайные и неслучайные орфографические и стилистические ошибки встречаются у специалистов всех профессий. Считается, что у оценщиков профессия творческая, а потому и неточности порой получают забавными, будто придуманными нарочно. «Оценочная деятельность» составила подборку из таких фраз, которые встретились в различных оценочных отчетах. Если и вы где-то прочитаете что-то подобное, не смейтесь в одиночестве, присылайте в редакцию.**

\*\*\*

Не предполагается ответственность за существование каких-либо загрязняющих веществ, как и за какие-либо экспертизы или научные знания, требуемые для их обнаружения.

Рынок земельных участков характеризуется, в отличие от вторичного рынка квартир в Москве, например, достаточно широким диапазоном цен и сложностью оценки стоимости, которая является многофакторной.

\*\*\*

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29. 07. 1998 г.; утвержденными Министерством Экономического Развития и Торговли Российской Федерации №№ 254, 255, 256 от 20 июля 2007 года Стандартами РОО.

При определении рыночной стоимости имущественных прав на встроенные помещения офисов, Оценщик исходит из допущения, что данные объекты построены и введены в эксплуатацию, внутренняя отекла квартир – без отеки, требуется ремонт.

Объект оценки расположен в 15 км от МКАД, в зоне востребованной в плане как многоэтажного жилищного строительства.

\*\*\*

На объект оценки имеется вся отсутствует правоустанавливающая документация.

\*\*\*

Согласно предоставленным Заказчиком документам, в соответствии с проектной документацией, представленных к оценке имущественных прав на многоэтажный жилой с встроенными нежилыми помещениями, здание может рассматриваться как объект жилого назначения.

\*\*\*

Применение укрупненных показателей восстановительной стоимости является некорректным

ввиду существующего многообразия архитектурных и проектных решений объектов садоводства.

\*\*\*

Анализ дохода от сдачи оцениваемого объекта в аренду делает наиболее качественный анализ особенностей оцениваемых встроенных нежилых помещений.

В Дмитровском районе в поселке Рыбное расположен рыбохозяйственный институт разводящий как рыбу, так и живую икру и личинки.

\*\*\*

Величина поправки равна 0 как в процентном выражении, так и в абсолютном.

\*\*\*

Для объектов-аналогов №1, №2 и №4, корректировка округлено составила 0%, для каждого.

## От серьезного – к смешному

Участок располагается на 75 км. Новорижского шоссе имеет фасад на трассу.

\*\*\*

И если, заниматься сельским хозяйством с рентабельностью 10–20% на землях в 15 км от МКАД действительно глупо, то километрах в 60 это уже не так смешно.

\*\*\*

Продажа земли сельхозназначения осуществляется, в основном, серьезными компаниями.

Оценка машин и оборудования требует многократного подхода.

Оценка квартиры – такое же необходимое явление как предписание договора.

\*\*\*

Стоимость на рынке достаточно различна.

\*\*\*

Оценкой машин и оборудования мы занимаемся с большой самоотдачей много лет.

Дача гражданки Сомовой была затоплена ввиду приезда сотрудников милиции, поэтому стоимость получается выше затратного значения.

\*\*\*

Земельный участок

\*\*\*

Неймодатель (про арендодателя)

\*\*\*

Объект оценки – 400 оборудований

Коэффициент торможения тормозит цену в абсолютном выражении.

\*\*\*

Незавершка (объект незавершенный строительством)

\* Орфография и пунктуация авторов сохранены.

# НАЙДИ СВОЮ ИНФОРМАЦИЮ НА

WWW.SMAO.RU

Актуальная информация  
о членах Партнерства СМАО

Активная  
новостная лента

Новые  
интерактивные проекты

Актуальные  
обзоры и рейтинги

Обновления законодательства  
и судебная практика

Самые важные  
события рынка