

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

Издатель:
PRCBGroup
Тел.: (495) 915-54-73, (495) 915-78-64
Сайт: www.prcb.ru
E-mail: 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.

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**