



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ VI (70)
ДЕКАБРЬ 2002

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ



Член Международного
Комитета по стандартам
оценки (IVSC)



Член Международной
федерации участников рынка
недвижимости (FIABCI)



Член Европейской
группы ассоциаций
оценщиков (TEGoVA)

В номере:

- 3** Стенограммы докладов V Международного конгресса оценщиков
- 11** Стенограммы докладов Парламентских слушаний
- 16** Совет потребителей оценочных услуг
- 17** Круглый стол РОО
- 18** К оценке с юмором

Дорогие друзья и коллеги!

Разрешите от имени Российского общества оценщиков и от себя лично поздравить вас с Новым годом!

Желаем вам крепкого здоровья, успехов во всех начинаниях, прекрасного настроения, личного счастья и благополучия вашим семьям и бизнесу! Примите от нас пожелания новых профессиональных достижений, чтобы работа приносила вам радость, а мы со своей стороны будем и дальше способствовать решению ваших проблем, установлению цивилизованных отношений в российском бизнесе!

Дорогие друзья и коллеги, напоминаем вам, что 2003 год является юбилейным для Российского общества оценщиков — нам исполняется 10 лет! РОО обращается ко всем оценщикам с приглашением принять участие в подготовке празднования 10-летия РОО, которое будет отмечаться в марте 2003 года. Мы рады рассмотреть предложения и идеи по вопросу подготовки и проведения данного мероприятия, потому что мы ценим вашу работу и уважаем ваше мнение. Авторы наиболее интересных проектов будут отмечены специальными премиями Российского общества оценщиков.

От имени Российского общества оценщиков благодарим всех, кто внес вклад в развитие независимой профессиональной оценки в нашей стране, содействовал укреплению авторитета Российского общества оценщиков, принимал участие в конференциях РОО, активно участвовал в экономической жизни России.

*Президент РОО Светлана Табакова,
коллектив Исполнительной дирекции РОО*

ИТОГИ V МЕЖДУНАРОДНОГО КОНГРЕССА

Российское общество оценщиков провело V Международный конгресс «Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации». Конгресс проходил 5–6 декабря 2002 г. в Москве, в Финансовой академии при Правительстве РФ. В первый день работы конгресса прошли пленарные заседания, во второй день состоялся круглый стол на тему «Проблемы итогового согласования результатов оценок, полученных различными подходами», а также в рамках конгресса прошли парламентские слушания в Государственной Думе РФ на тему «Проблемы развития законодательного обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации».

Активное участие в подготовке и проведении конгресса приняли представители Государственной Думы, Правительства Российской Федерации, Министерства имущественных отношений РФ, а также Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки.

С приветственным словом к гостям и участникам конгресса обратился председатель Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Государственной Думы И.Д. Грачев. Большой интерес присутствующих вызвал доклад руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Минимущества России Г.А. Коряшкина о государственном регулировании оценочной деятельности в России, а также доклад заместителя руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности — начальника отдела лицензирования Минимущества России А.В. Верхозиной.

Докладчики особо подчеркнули, что традиционные конгрессы, проводимые Российским обществом оценщиков, ведущим профессиональным отраслевым объединением, с 1994г. вносят значительный вклад в создание и развитие независимой оценки всех видов собственности, позволяют обмениваться мнениями, получать новую информацию, повышать профессиональный уровень специалистов оценщиков.

По итогам работы конгресса были выработаны новые методические рекомендации и намечены ключевые направления дальнейшего развития оценочной деятельности в новом тысячелетии, намечена программа проведения праздничных мероприятий, приуроченных к 10-летию оценочной деятельности в России и 10-летию Российского общества оценщиков, которые будут отмечаться весной 2003 года.

На конгрессе прозвучали следующие доклады:

Табакова С.А., Президент Российского общества оценщиков. Приветственное слово от Российского общества оценщиков.

Грачев И.Д., председатель Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Комитета Государственной Думы РФ по собственности. Приветственное слово от Комитета Государственной Думы РФ по собственности.

Коряшкин Г.А., руководитель Департамента экономики и ре-

гулирования оценочной деятельности Минимущества России. Государственное регулирование оценочной деятельности в РФ.

Верхозина А.В., заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности – начальник отдела лицензирования Минимущества России. Нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности. Новые лицензионные требования и условия.

Федотова М.А., ректор Института профессиональной оценки. Современные технологии оценки в рамках концепции управления стоимостью компании.

Гордонов М.Ю., начальник отдела статистики национального богатства и основных фондов Госкомстата России. Проблемы оценки и учета основных фондов.

Микерин Г.И., заведующий кафедрой Государственного университета управления, ведущий научный сотрудник Центрального экономико-математического института РАН. Моделирование рынка жилой недвижимости для целей прогноза при реализации региональных ипотечных программ.

Дмитриев С.Ю., генеральный директор ООО “Перспектива”, старший оценщик-консультант (г. Санкт-Петербург). Повышение качества оценки. Первый шаг — стандартизация (по существу) логической модели и технологии применения затратного подхода.

Щербакова-Пачева Д.А., главный специалист отдела анализа и экспертиз Управления финансового оздоровления и несудебных процедур ФСФО России. Основные требования ФСФО России предъявляемые к отчетам об оценке.

Рагельс Эдгар, менеджер корпоративные финансы “Делойт и Туш”. Зарубежные информационные базы данных, используемые при оценке стоимости бизнеса.

Самсоненко Ю.Ю., эксперт по оценке интеллектуальной собственности юрид. фирмы “Гордисский и Партнеры”. Нарушения исключительных прав и их влияние на стоимость объектов интеллектуальной собственности.

Козырев А.Н., ведущий научный сотрудник Центрального экономико-математического института РАН. Оценка интеллектуальной собственности. Проблемы и перспективы.

Нейман Е.И., президент Международной академии оценки и консалтинга. Моделирование рынка жилой недвижимости для целей прогноза при реализации региональных ипотечных программ.

Рослов В.Ю., начальник отдела методологии, анализа и оценки обеспечения Управления по работе с залогами ОАО “Альфа-банк”. Проблемы оценки залогового обеспечения кредита.

Зубакин В.А., начальник Департамента управления капиталом РАО “ЕЭС России”. Роль оценочных организаций в процессе реструктуризации РАО “ЕЭС России”.

Бобунов Э.А., председатель Пермского РО РОО. Вопросы организации конкурсов оценочных фирм на оценку имущества крупных компаний.

Галасюк В.В., генеральный директор аудиторской фирмы “КА-УПЕРВУД” (г. Днепрпетровск, Украина). Определение ликвидационной стоимости по методу Галасюков.

Кызылмы Хангусейн Гусейнага оглы, почетный президент Общества оценщиков Азербайджана. Современное состояние оценочной деятельности в Азербайджанской республике.

Кроме того, в “Материалах V Конгресса” были представлены тезисы следующих докладов:

Акимова И.С., Баяк О.А., Лукьяница А.А., Прорвич В.А., Семенова Е.А. Новый способ учета экологических и иных факторов при оценке рыночной стоимости городских земельных участков на основе ГИС-технологий.

Галасюк Виктор В. Эффект “G-гиперболизма”, или как сравнивать несравнимое.

Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Новые возможности сравнительного подхода при решении старых проблем.

Елисеев В.М. Проблемы двойственного характера оценки действующего предприятия.

Есин М.П. Достигаем преимущество, объединяя достоинства.

Кузнецов В.И. Оценочный мультипликатор для отдельных отраслей промышленности России.

Лейфер Л.А. Практика использования технологии имитационного моделирования для прогнозирования денежных потоков компании.

Леонтьев Б.Б., Мамаджанов Х.А. Актуальные вопросы методологического обеспечения оценки интеллектуальной собственности.

Мамаджанов Х.А., Аббасова Н.Б. Концепция 4-и управления интеллектуальным капиталом.

Мошкович Б.Е. Прозрачность компании и ее стоимость.

Немальцев А.А. Особенности применения затратного подхода к оценке нефтяных и газовых скважин.

Палий Н.В., Прорвич В.А., Семенова Е.А. Роль государственной кадастровой оценки земель поселений в рыночном реформировании экономики России и актуальные проблемы их надлежащей корректировки.

Прорвич В.А., Семенова Е.А., Третьяков В.Е. Формирование земельно-финансовых активов крупных компаний и естественных мо-

нополий на основе технологий “корпоративного кадастра” и их оптимизация по результатам массовой и индивидуальной оценки.

Рубцова С.Н., Прудникова Т.П. Оценка в процедурах банкротства.

Фирсов О.И. Некоторые особенности оценки земельно-имущественных активов предприятий при определении стоимости бизнеса.

Шупик Д.О. Как выбрать ставку дисконтирования? Традиции российских консультантов.

СТЕНОГРАММЫ ДОКЛАДОВ V МЕЖДУНАРОДНОГО КОНГРЕССА ОЦЕНЩИКОВ

Грачев Иван Дмитриевич, председатель Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Комитета Государственной Думы по собственности

Уважаемые коллеги, если я правильно понимаю, мне дано слово для приветствия, но я все-таки в пределах пяти минут хотел бы остановиться и на вопросе РАО “ЕЭС России”, и, может быть, на некоторых проблемах, связанных с законопроектом.

Я с интересом просмотрел тезисы материалов вашего Конгресса, в частности статью, которая называется “Двойственная природа оценки действующих предприятий”. Я думаю, что если мы возьмем РАО ЕЭС и его реформируем, то, конечно же, существует два разных варианта в рамках вот этой идеи двойственного подхода. То есть, мне кажется, что достаточно просто его оценивать как имущественный комплекс, эту систему. Я думаю, что это не вызывает никаких принципиальных трудностей. И я думаю, что это та работа, которой следует заниматься. При оценке РАО ЕЭС как бизнеса, я уверен, что она принципиально зависит от стратегии, то есть уже стратегии страны, выбранной при реформировании этой системы. Но, прежде всего от ответа на вопрос: а на какие рынки в основном ориентируется наша энергетика, наш ТЭК в целом. Мой ответ на этот вопрос такой: что с учетом, так скажем, нищеты нашего населения и прин-

ципиальной невозможности существенно, повысить его расходы на эти цели, единственная разумная ориентация — на внешние рынки. То есть мы видим, что Газпром и сейчас уже получает основные доходы с внешних рынков, мы видим, что удваивается потребление энергии за десять лет и в Китае, и в Европе в целом, и, следовательно, там огромные и ничем не компенсируемые рынки для любой чистой энергии, включая газ и включая электричество. Вообще говоря, такой ответ на вопрос приводит к выводу — что тогда РАО ЕЭС резать на части вообще не следует, что надо делать максимально мощную монополию, максимально мощную транснациональную компанию, которая будет по максимально высоким ценам продавать на эти внешние рынки нашу чистую энергию. Я уверен, что для страны это единственное правильное решение этой проблемы. Поэтому я полагаю, что вот такая полная уверенность, что законопроекты пройдут и через Думу, и через Президента, по крайней мере, я бы на сто процентов не утверждал, что так оно и будет, потому что это вредные с точки зрения стратегии законы. Вот моя позиция по этому поводу. Поскольку меня это сильно волнует,

я счел возможным сказать об этой истории.

Относительно закона. Я думаю, что это действительно базовый закон, то есть я уверен был в этом и восемь лет назад — “Закон об оценочной деятельности” — в любой рыночной экономике. Поскольку я так понимаю рынок, что его главная задача, главная функция — как раз оценивать, то есть определять рыночную стоимость. Это главная задача рынка, главная функция рынка. И там, где это невозможно сделать непосредственно по сделкам, то это делают независимые профессиональные оценщики, то есть, грубо говоря, на базе разной информации аналогичные сделки, другие методы решения проблемы, они решают самую главную задачу рыночной экономики.

Второе, в чем я уверен, что этот закон доказал свою стабильность. То есть мы видим, что попытки его расшатать, то есть существенно изменить его концепцию, его сущность, они, в принципе, оканчиваются его незначительными изменениями, то есть расширением сферы применения, что можно и дальше делать, и, может быть, некоторыми техническими правками. Поэтому я полагаю, что вот эти вот ключевые моменты по За-

кону об оценочной деятельности, они на сегодня сделаны. Да, его нужно чистить, в большей степени нужно чистить другие законы, например, известный закон об исполнительном производстве, и так далее. То есть там, где на роль независимого профессионального оценщика претендуют совсем другие люди. Эту важнейшую задачу

рынка, которую должны решать независимые профессиональные оценщики, пытаются решать несколько иные люди — где аудиторы, где эксперты, где специалисты — применяются разные названия. Я полагаю, что в этом направлении довольно много такой работы, политически, может быть, сложной, но технически,

мне кажется, вполне понятной и реализуемой в короткие сроки.

Я еще раз хотел бы зафиксировать свое глубокое уважение и к вам как профессионалам, и к конкретно сегодняшнему Конгрессу, потому что материалы, которые вам розданы в тезисах, мне также показались очень интересными.

Я желаю вам огромного успеха.

Коряшкин Георгий Алексеевич, руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Минимущества России

Год с небольшим, как осуществляется государственное лицензирование оценочной деятельности, работают стандарты оценки, сформулированы требования к образованию оценщиков, то есть, сформирован институт государственного регулирования оценочной деятельности. Должен сказать, что и рынок оценки постепенно выделился из общего сообщества с аудиторами, бухгалтерами и так далее, с которыми часто путали этот рынок, и достаточно, на наш взгляд, хорошо и динамично развивается.

Эти незначительные моменты, на которых я остановился, позволяют нам на различном уровне — на правительственном уровне, на высоком государственном уровне — говорить о том, что сейчас есть оценщик, есть отдельный рынок, у него достаточно четкая ответственность между тем, что он делает, тем, что он подписывает. Поэтому оценочную деятельность, институт независимой оценки, можно использовать достаточно активно в тех нормативно-правовых актах, которые принимает Правительство. Дискуссия на эту тему достаточно оживленная, поскольку, вы знаете, что есть как бы два варианта применения оценки для тех или иных целей, которые возникают в государстве, — или нормативная, в разные ее формах, скажем так, так называемая массовая оценка, зафиксированная в нормативных актах Правительства, или же рыночная оценка. Возникает вопрос, какой вариант где употребить.

У вас, по-моему, в материалах Конгресса есть 808 Постановление Правительства, связанное с

продажей земельных участков. Вопрос о том, применять нормативную или независимую оценку при рассмотрении подобных документов постоянно возникает. Вы знаете, что при передаче земли в собственность, статьей Закона о введении в действие Земельного кодекса предусмотрена нормативная оценка. В 808 Постановлении прописан институт независимой оценки. Готовится еще ряд постановлений Правительства, где мы также считаем необходимым применять институт оценки, поскольку мы наиболее полно представляем, как он работает, можем ответственно говорить, что он уже определенные этапы формирования прошел; применялся именно институт независимой оценки, а не, скажем, понятие массовой оценки, нормативной оценки — это важно учесть.

Мы всегда говорили, декларировали, два направления работы нами проводятся. Это контроль за соблюдением вами лицензионных требований и условий — очень важное направление. И второе направление — это издание методических рекомендаций в области оценочной деятельности, которое как бы преследует двойную цель: во-первых, иметь какой-то формат и ориентировку для вас, и второй важный момент — это, в принципе, повышение оценочной культуры в Российской Федерации. За этот год мы выпустили два сборника методических рекомендаций. Для этого пришлось решить и согласовать множество правовых вопросов. Первые рекомендации по оценке земли вышли в марте, вторые — буквально на днях, по

оценке интеллектуальной собственности. Последние, кстати, методические рекомендации мы согласовали с Роспатентом, Минпромнауки, Минэкономразвития, то есть получилась хорошая государственная позиция в этой сфере, и она будет работать, в том числе и в сфере приватизации. Вы знаете, что сейчас приватизация является достаточно массовой, программы приватизации содержат большое количество ГУПов и пакетов акций. И там учет таких объектов, как земля и интеллектуальная собственность, подлежит оценке.

Третий документ в области методических рекомендаций, который мы пытаемся написать, но с ним достаточно тяжело, и вот в нем-то как раз и проявились все системные проблемы в области оценки — это методические рекомендации по экспертизе. Такой сборник предусмотрен 519 Постановлением. Там есть слова “экспертиза отчетов об оценке”, я всегда говорю, что они мне не нравятся, поскольку хотелось бы обойтись напрямую, без экспертизы отчетов об оценке, но тем не менее, там это есть. Там есть определение трех понятий, которые присутствуют в Законе и Стандартах оценки — это достаточность, достоверность и обоснованность. Эти три термина, вокруг которых, собственно, и вертится оценочная деятельность и через которые она и уязвима, но через которые она, собственно, имеет ценность для заказчика. То есть оценщик сможет на базе достоверной информации обоснованно сделать выводы о стоимости объекта.

Верхозина Алена Валерьевна, заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности, начальник отдела лицензирования Минимущества России

Я хотела бы сегодня остановиться не только на лицензионных требованиях и условиях, а и на вопросе совершенствования законодательства в области оценочной деятельности. Все вы знаете, что в июне у нас вышло 395 Постановление Правительства о лицензировании оценочной деятельности, которое ввело некоторые новые лицензионные требования и условия. Одно из новых лицензионных требований и условий — это повышение квалификации. К этому лицензионному требованию мы пришли не случайно, учитывая, что с 2002 года начали осуществляться проверки деятельности лицензиатов, и результаты проверки показали, что качество отчетов оставляет желать лучшего. Поэтому Минимуществом России этому сейчас уделяется большое внимание. Рабочее совещание по повышению квалификации уже было проведено, и Марина Алексеевна Федотова подробно остановится на этом вопросе, так как она участвовала в работе комиссии по разработке требований к повышению квалификации. Я только скажу, что пока остановились на том, что это будет 104 часа, а о примерном плане программы повышения квалификации она расскажет более подробно.

Второе новое лицензионное требование и условие — это наличие в штате сотрудника, для которого данное юридическое лицо является основным местом работы. Все вы отслеживаете информацию на сайте Минимущества России, которую мы публикуем, и там, еще в июле был опубликован перечень юридических лиц, у которых один штатный сотрудник и только по совместительству, и эти юридические лица должны перевести сотрудника в штат по основному месту работы. В случае несоблюдения данного лицензионного требования действие лицензии на оценочную деятельность приостанавливается.

Сегодня система контроля за осуществлением оценочной деятельности построена таким обра-

зом, что главный лицензирующий орган — Минимущество России — имеет свои территориальные органы. Ежеквартально мы утверждаем план-график проверок лицензиатов по территориальным органам, и именно наши территориальные органы получают полномочия, имея этот план-график. Если плана-графика проверок нет, то значит, полномочий у территориальных органов субъектов Российской Федерации не имеется. Поэтому вам тоже следует очень внимательно относиться к этому моменту, когда к вам приходят проверять, вы тоже должны спрашивать полномочия контролирующего органа. В Положении 395 отмечено, что плановая проверка может быть проведена не чаще одного раза в два года. Внеплановые проверки могут назначаться ежедневно, если на вас будут поступать жалобы. Поэтому здесь мы ничего не можем сделать иного, как назначать каждый раз проверку по каждому конкретному случаю.

Хочу вам напомнить, что те отчеты, которые были у вас выполнены до 16 июля 2001 года, мы как лицензирующий орган, учитывая, что полномочия по контролю за соблюдением лицензионных требований и условий Минимущество России получило 16 июля 2001 года, не проверяем. По таким обращениям граждан или юридических лиц я всегда направляю их в суд для рассмотрения данного вопроса о достоверности стоимости, указанной в отчете, в судебном порядке. Поэтому я еще раз просила бы вас вспомнить о том, что отчет сегодня — это документ доказательственного значения, и очень внимательно подойти с юридической точки зрения к отчету как к документу.

Теперь я хочу остановиться на вопросе, который касается данных поправок к Закону об оценочной деятельности. Первая и главная поправка — это расширение правового регулирования, то есть правового поля нашей оценочной деятельности. Если раньше мы

были ограничены фразой о том, что оценочная деятельность, то есть, данный закон распространяется только для целей совершения сделок, то сегодня эта поправка дополнена: “а также для иных целей”. То есть, мы разрешили, наконец-то, ту проблему, когда постоянно возникал вопрос, когда это оценочная деятельность, когда это все-таки не оценочная деятельность. И поэтому я еще раз прошу обратить на это внимание, мне просто иногда как-то печально, что оценщики, пройдя курс обучения в объеме 800 часов, не знают, что же они вправе оценивать, то есть что является объектом оценки. Поэтому, пожалуйста, усвойте, что объекты оценки — это все объекты гражданских прав, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации. То есть, вы имеете право оценивать все то, что находится в гражданском обороте..

Вы знаете, если прочитали, что в статье 11 сейчас очень четко прописано, это почти как инструкция, что отчет должен быть пронумерован, прошнурован, скреплен печатью, подписан лицом, непосредственно осуществляющим оценку, и его руководителем. Проблему того, кто должен подписывать отчет, мы разрешили. Теперь уже поправка вступила в действие, отчет должен быть подписан непосредственно тем оценщиком, который заявлен в лицензии и имеет соответствующую квалификацию. На вопрос: как прошито и где поставлены печати, я хотела бы сказать, что не имеет значения, где поставлена печать — на мой взгляд, в конце отчета или в начале — главное, то, что если документ прошит, то он должен быть скреплен печатью.

Вы знаете, что сегодня существуют разные меры ответственности, назовем, принуждения по результатам проводимых проверок. Первая так называемая оперативная мера, которую может принять Минимущество России — это предписание об устранении нарушения, предупреждение и приостано-

новление лицензии. Второе. Учтивая то, что прошлый Конгресс проходил в июне, я хотела бы напомнить вам о том, что 1 июля 2002 года вступил в силу Административный кодекс. Поэтому еще раз хочу уточнить, что сегодня Административный кодекс ввел ответственность за нарушение лицензионных требований и условий. Это касается как работы без лицензии (когда раньше были такие жалобы, мы отправляли их только в правоохранительные органы и не могли принять никакого решения самостоятельно), так и несоблюдения лицензионных требований и условий. А если вы помните, соблюдение лицензионных требований и условий — это первое правило соблюдения действующего законодательства. То есть, условно говоря, юридически мы сегодня при проведении проверки должны применить меру принуждения от имени государства — Минимущества России как контролирующего органа, например, вынести предупреждение за нарушение лицензионных требо-

ваний и условий, и одновременно вправе составить акт об административном нарушении и направить его в суд.

В настоящее время Минимуществом России готовится приказ о лицах, которые вправе составлять такие протоколы об административном правонарушении. Впоследствии, я думаю, у нас эта работа начнет непосредственно осуществляться. То есть будет уже судебный порядок привлечения к административной ответственности. Уголовная ответственность у нас сегодня наступает только в случае работы без лицензии. Поэтому не зря Георгий Алексеевич заострял ваше внимание на том, что необходимо нам и дальше рассматривать этот вопрос и двигаться к совершенствованию рынка оценочных услуг, качеству рынка, на том, что надо вводить аттестацию физических лиц — оценщиков.

То есть, на мой взгляд, пора уходить от безответственности физического лица, осуществляющего оценку. У нас, например, условно скажем, не может быть

привлечен к ответственности конкретный оценщик юридического лица. Это сейчас я вижу, наблюдая за процессом лицензирования. Сотрудник, составивший некачественный отчет, к которому руководитель применил какие-то условные меры, просто-напросто пишет заявление и уходит в другую компанию. Таким образом, переход осуществляется из одной компании в другую. Фактически сегодня, оценщик, как физическое лицо, не несет никакой ответственности. Административная ответственность у нас предусмотрена только для индивидуального предпринимателя и для юридического лица — штраф составляет до 40 тысяч рублей. Я хотела бы остановиться сегодня именно на ответственности и на том, что необходимо все-таки, действительно, обсудить вопрос об аттестации специалистов, будь то евроаттестация или другая какая-то новая система. Конечно, это нужно будет обдумывать, обсуждать и принимать какие-то последовательные решения.

Дмитриев Сергей Юрьевич, генеральный директор компании “Перспектива” (г. Санкт-Петербург), член Экспертного совета Российского общества оценщиков

Я рад возможности выступить здесь и, в первую очередь поздравить сидящих в зале коллег с недавно имевшим место Днем оценщика. Временной разрыв между сегодня и Днем оценщика меньше, чем между сегодня и Новым годом, но тем не менее, с приближающимся Новым годом, коллеги.

С чего я хотел бы начать. Я постараюсь вас не утомлять, если не продолжительностью, по крайней мере скучностью выступления.

Компании, в которой я работаю, в апреле 2003 года исполнится десять лет. Это специализированный оценщик, который ничем больше не занимался. Что я понял за эти десять лет — правильность поговорки “век живи, век учись, дураком умрешь”. К сожалению, каждый день многие из нас понимают, что то, что казалось прописной истиной, таковой, на самом деле, не является. Тема моего выступления заявлена. Я хочу говорить о вроде бы всем уже понятных вещах, та-

ких как определение рыночной стоимости, данное нам в стандартах, и прибыль предпринимателя при реализации затратного подхода к оценке, что тоже везде прописано. Так вот, к сожалению, я убедился, что по ряду основополагающих понятий в оценочном сообществе нет единства.

Исходные послышки. Мы все хотим повышать качество нашей работы, это так, верно? Следующее, открываем прекрасную книжку Десмонд и Келли “Оценка бизнеса закрытых компаний”. И открываем главу “О субъективной природе оценки бизнеса”. Давайте честно скажем друг другу, это касается не только оценки бизнеса — это касается нашего ремесла в целом. Во многом результаты наши субъективны, и не только потому, что мы персонально проводим анализ некоторых исходных данных, но и потому, что многие исходные данные являются по качеству недо- статочными, а многие величины,

используемые в расчетах, давайте возьмем такую величину как ставка дисконта, строго говоря, с позиции математики, недоказуемы, ну, на фоне той статистики, которой мы обладаем сегодня в России. Поэтому получается, что...

Тут я приведу пару цитат из автора публикации в последнем “Оценщике” “О согласовании итоговых результатов” - Алексея Шаскольского. Это вообще большой балагур, оценщик, который работает оценщиком уже почти десять лет, и вот один из плакатов, висевших над его рабочим столом в ГУИОН: “Оценщик берет исходные данные не с потолка, а с подвешенного потолка”. Второе высказывание: “Непроверенная и весьма сомнительная исходная информация все-таки лучше, чем полное отсутствие таковой”. Ну, как не согласиться? Часто бывает именно так.

Поэтому получается, что из-за недоказуемости ряда используе-

мых в расчетах параметров, из-за низкого качества информационной базы и в общем объективного существующего элемента субъективности в оценке выясняется, что мы — те люди, которые обречены каждый день ошибаться. То есть, право на ошибку — это нормальный атрибут нашей профессии. Вопрос только — в чем мы ошибаемся, насколько и почему. Как гласит очередной афоризм того же Шаскольского: “Сапер ошибается один раз в жизни, а оценщик — всю свою жизнь”.

Так вот, я предлагаю пойти по следующему пути. Если мы все-таки хотим повышать качество получаемых нами результатов, давайте начнем с вещей реализуемых, с того, что мы можем сделать на самом деле.

Первая позиция — что такое рыночная стоимость? Я этот вопрос взял ведь не с потолка. Буквально, в последние десять дней по этому простому вопросу развернулась оживленная дискуссия в Петербурге. Имя Владислава Мягкова многим, наверное, известно. Это известный специалист, прекрасный лектор, который тоже стоял у истоков профессии и у истоков нашего общества, он член общества. Он прислал мне на электронную почту свою трактовку определения, содержащегося в Международных стандартах. Прочитайте внимательно это определение, и каждый из вас поймет, что можно не только двояко, а еще и тройко его толковать.

Поэтому, для того, чтобы мы все говорили об одном и том же, произнося термин “рыночная стоимость”, я осмелюсь предложить очень простую трактовку данного термина. Прочитав все, что написано в определении, расшифруем: то есть, это та сумма, которую в легальной сделке вот этот самый заинтересованный гипотетический покупатель заплатит. Потому что то, что написано в определении — там, учитывая или не учитывая те или иные налоги и расходы, — еще раз говорю, трактовать можно по-разному. Что же из этого получится? Так как в определении мы говорим о хорошо информированных и заинтересо-

ванных продавцах и покупателях, которые не обязаны вступать в сделку, но намерены — они хотят вступить в сделку, но не обязаны в нее вступать. Значит, если этот самый покупатель хотел стать информированным, он должен был нанять оценщиков, аудиторов, чтобы изучить предмет, который он собирается купить. Для меня очевидно, что эти его расходы будут потом отражены у него в балансе, если сделка состоится. Но они не входят в состав того, что формирует рыночную стоимость. В остальном все понятно.

Многие, оказывается, считают, что в рыночную стоимость не входит налог на добавленную стоимость. Как это так, я же как покупатель уплачиваю его в сделке при нынешнем Законодательстве. Поэтому я с этой трибуны предлагаю очень простую трактовку: это сумма, которую в легальной сделке заплатит покупатель. Если кто-то готов предложить что-то иное, давайте о чем-то договоримся вместе.

Вторая позиция. С господином Нейманом, который у нас один из аксакалов, мы пришли к полному единству по поводу того, что мы не согласны с таким уменьшительным отношением к затратному подходу, которое часто встречается. Если доброкачественно применять этот подход к оценке, наверное, все не так уж плохо. Но, не буду говорить о массе разночтений, которые возникают при его реализации, остановлюсь только на одном — понятии “прибыль предпринимателя”. Что это такое, с чем ее едят. Открываем отчет: составляет 30 процентов, 25, любые цифры. Открываем 11 издание Института оценки США, переведенное на русский язык, и что же мы там видим? Оказывается, прибыль предпринимателя — когда мы говорим об оценке недвижимости, — это прибыль девелопера. Вот тут я не согласен. Почему? Потому что, не согласен. Почему? Потому что, чтобы обсуждать дальше этот вопрос, нужно сделать шаг назад.

Что такое оценка? В моем понимании, это моделирование процессов анализа полезности объекта гипотетическим покупателем,

гипотетическим продавцом и некоторых виртуальных переговоров. Это же можно применить и к процессу согласования результатов, верно? Так вот, часто говорят: “затратный подход отражает позицию продавца”. А может быть, не совсем так? Ведь если мы хотим, чтобы сделка состоялась, — наверное, каждый из переговорщиков должен пытаться влезть в шкуру оппонента либо партнера. И тогда можно посмотреть на затратный подход, на затратную оценку и с позиции покупателя: а во что бы мне обошлось сделать это для себя (альтернатива приобретения объекта оценки).

Тогда я вам предлагаю вполне конкретную логическую модель затратного подхода — опять-таки, если будут несогласия, буду рад услышать, — которая, на мой взгляд, позволяет просто считать эту самую прибыль предпринимателя достаточно обоснованно.

Я предлагаю играть в следующую виртуальную игру. Я, как покупатель, начинаю думать: а во что бы мне обошлось к дате оценки рыночной стоимости создать то, что мне предлагают купить. Значит, если говорить об объекте недвижимости, я должен был бы купить земельный участок, выполнить проектные работы, найти финансовые ресурсы, обеспечить строительный процесс и так далее, и так далее. Но если все это делаю я, я должен не забыть заплатить себе за свой труд. И в моем представлении, вот этот самый гипотетический предприниматель — это тот человек, с которым я вступил уже в сделку. И суть ее такова: вот он теперь купит земельный участок, найдет деньги на финансирование, обеспечит проектирование, строительство и ввод объекта в эксплуатацию. То есть, по сути, это человек, который осуществляет управление проектом на всех его стадиях. Но когда он закончит и даст все госкомиссии, я обязуюсь возместить все понесенные затраты, включая стоимость его услуг по управлению проектом. Заметьте, это гарантированная сделка: мой банк гарантирует списание с моего счета этой суммы в нужный момент.

И вот если мы встанем на эту позицию, тогда предприниматель превратится в проджект-менеджера, которому в обязанности вменено еще и привлечение финансирования. И тогда, я вам предлагаю не считать прибыль предпринимателя, а считать аккумулированную стоимость затрат на создание этого объекта, включая все-все-все вот это. Тогда как мы это будем считать? Мы нарисуем график реализации этого проекта, памятуя о том, что это модель гарантированной сделки. Стоимость финансирования в конце будем брать как? По стоимости, например, самого дешевого кредита заемщику высшего класса, полностью обеспеченный кредит, верно? Потому что мы играем в эту игру. Тогда стоимость финансирования ясна.

Сколько стоят услуги компании, управляющей проектом, я могу вам в другой обстановке посчитать и выдать, по сути, бюджет такой компании. Это не очень дешевые специалисты, эта услуга есть на рынке. И вот тогда мы не считаем прибыль предпринимателя, а считаем аккумулированную стоимость затрат, и вопрос является ли наш гипотетический предприниматель девелопером снимается с рассмотрения (не является, так как девелопер рискует построить не то и не продать по планируемой цене, у него другая структура рисков, поэтому это совершенно другая фигура). Как только мы произносим слово “девелопер”, мы говорим о сравнительном анализе продаж (с моей точки зрения), в части новых объектов. Посему я опять-таки предлагаю уважаемому сообществу либо согласиться с данной моделью, и тогда мы все с вами будем считать примерно одно и то же, либо предложить какую-то другую логическую модель.

Далее. Теперь хотелось бы, видимо, не в этом зале, договориться, но хотел бы я обозначить эту проблему. Метод накопления активов в оценке бизнеса. Давайте сейчас будем говорить о бизнесе, в котором все активы сообразны бизнесу, значит, нет существенно избыточных, все примерно нормально. Хочется сформировать общую позицию по вопросу о со-

ставе нематериальных активов, которые должны учитываться при оценке бизнеса. В моем представлении метод накопления активов в оценке бизнеса — есть моделирование той же самой ситуации — во что бы мне обошлось создать то, что мне предлагают сегодня купить. И тогда я рисую тот же самый график, но я не занимаюсь складыванием в кучку зданий, станков, то есть не только этим. Представьте себе — я все это собрал вместе, и что? Мы можем выпускать и продавать продукцию так, как то предприятие, которое мне предлагают купить? Нет. Мы должны были войти в рынок, мы должны были иметь договоры на поставки сырья, мы должны были иметь контракты на сбыт к этой дате, мы должны были иметь обученный персонал, который умеет производить эту продукцию. И все это можно посчитать. К вопросу, кстати, об оценке человеческого капитала. Ну чего проще — идем в рекрутинговые компании и выясняем, что нанять на работу директора компании с нормальным именем и квалификацией стоит примерно полтора-два годовых оклада, оказывается так. Для разных вакансий существуют разные тарифы. Как минимум затраты по найму нужно учесть.

Теперь, если мы хотели, чтобы к дате оценки это все могло работать, рабочих мы должны были нанять заблаговременно, обучить их — это затраты накопленные? Да.

Еще один тонкий момент. Мы, строя наше предприятие (для простоты пренебрежем накопленными износами) накапливаем в балансе НДС уплаченный. Когда оно начинает работать, то мы платим НДС государству с балансовой прибыли (не компенсированный НДС). Значит мы будем постепенно возмещать НДС, уплаченный при создании предприятия (государство разом, к сожалению, его не возместит). Текущая стоимость НДС возвратного с учетом дисконтирования по ставке, присущей данному бизнесу, окажется существенно меньше аккумулированной суммы НДС, уплаченного при создании предприятия. Следова-

тельно, образуется то, что я склонен называть нематериальным активом финансового свойства. Разница между НДС аккумулированным накопленным и возвратным дисконтированным.

Я десять дней назад читал восьмичасовую лекцию по методу накопления активов в оценке бизнеса и предложил аудитории свою технологию расчета. Сказал, что если кто-то с чем-то не согласен, пожалуйста, отметьте. После лекции ко мне подошел молодой человек и говорит — вы знаете, год назад мы, инжиниринговая компания, создали для клиента бизнес и предъявляли ему к оплате вот именно так рассчитанные суммы. Мы чувствовали, что чего-то не учли. Мы учли все, о чем вы говорили, но эту разницу по НДС и теперь я понимаю, что и её нужно было предъявить к оплате.

Последний вопрос — когда мы выстроили наше гипотетическое предприятие, оно отличается чем-то от того, которое мы оцениваем? Отличается. Потому что то, которое мы оцениваем, как мясорубка намолачивает 20 тысяч тонн продукции в год, высокого качества, а мы должны стартовать с нуля. Тогда я спрашиваю, являются ли убытки и недополученные прибыли за период до выхода на достигнутую оцениваемым предприятием мощность нематериальным активом, и себе отвечаю — да, на мой взгляд, являются.

Так вот, мне кажется, настало время, когда, наверное, такие вещи (это, возможно, не предмет стандарта, но предмет какого-то разъяснения к стандарту) пора обсудить и “канонизировать”. Я могу сейчас услышать такую фразу: Дмитриев, ты говоришь все правильно, но это же очевидно. К сожалению, мой опыт показывает, что в масштабах страны и всего нашего сообщества далеко не всем это очевидно. И когда одному очевидно, другому не очевидно, и двое эти одно и то же считают существенно по-разному, в рамках разных логических моделей, ну как мы можем говорить о качестве результатов и их сопоставимости?

Вот все, наверное, что я хотел сказать в рамках заявленной темы, и хотел бы отвлечь ваше внимание по просьбе Светланы Алексеевны Табаковой, в частности, на несколько минут, вот по какому поводу. Уже сегодня звучало много слов о контроле за качеством наших работ, о том, что нас проверяют, что кто-то рецензирует отчеты. Я предлагаю всему нашему сообществу поставить на обсуждение следующий вопрос: а судьи кто? Не пора ли нам определиться с судьями. И предложение носит следующий характер. Мне кажется, пора создавать институт уполномоченных ревизоров, каждый представитель которого за результат своей деятельности по вынесению суждений относительно работы других оценщиков будут отвечать своими профессиональными именами и своими деньгами.

Смею вас заверить, что проблема эта взята не из воздуха. Фирма “Перспектива” является уполномоченным внешним ревизором одного из известных банков. Мы пишем рецензии в обязательном порядке на работы, которые приносят заемщики в банк. Но как только мы получили этот весьма почетный статус, я пошел к своим страховщикам и попросил застраховать этот вид деятельности. Я его застраховал. Наверное, это одна из первых страховок данного вида деятельности в России. И теперь на вопрос: чем ты ответишь за ущерб, который можешь нанести профессиональной репутации коллеги (ну чем может ответить среднего размера оценочная компания по серьезным искам?), у меня есть ответ. Я отвечу своей репутацией (вряд ли истца это устроит) и тридцатью тысячами долларов страхового возмещения по одному случаю. Не очень много, но уже вполне конкретно.

Так вот, мне кажется, этот момент уже созрел. Этот вопрос мы не раз обсуждали с господином Грибовским в Санкт-Петербурге. Ведь смотрите, ГУИОН — Городское Управление инвентаризации и оценки недвижимости в Петербурге — это хорошая и сильная команда. Все мы лично знакомы — это хорошие ребята, это професси-

ональные люди. Но ведь никто ни за что не отвечает. Оценщик выпускает работу, которую подписывает руководитель. Руководитель может не подписать того, что выпустил оценщик.

Допустим, в рецензии, выпущенной ГУИОНОм есть ошибки. Теперь вопрос: кто виноват? Оценщик говорит: ну, я вообще писал другое, мне сказали — исправь здесь, иначе не выпустим. Я не говорю, что это всегда так, но в прошлом наблюдал, к сожалению, такие случаи. Вопрос — кто же за что отвечает?

И предложение было очень простое: пусть органы, которые призваны обеспечивать контроль, организуют этот процесс контроля, а вот контролеры-то пускай сами отвечают за то, что они делают. Мне кажется, это не такая уж бредовая идея. Тогда наше славное общество оценщиков перестанет ломать голову над тем, как назвать верхнюю категорию оценщиков. Помните, это было — магистр по оценке... Допустим, это будет аттестованный, сертифицированный РОО оценщик-ревизор. Это будет признаком высшей касты. Когда ты отвечаешь не только за то, что ты делаешь сам, но и получаешь право выносить персональные суждения по поводу других.

Да, есть еще один момент. Маленькая рекомендация коллегам, которые постоянно сталкиваются с проблемой рыночной цены при оценке для целей исполнительного производства. Могу просто поделиться опытом. Слава богу, что наши законодатели ошиблись не один раз, а дважды. Один раз они вместо “рыночной стоимости” написали “рыночная цена”, а собрались “рыночная стоимость”, а второй раз пытаются заставить оценщиков писать “рыночная стоимость”, когда единственно уместной является стоимость ликвидационная. Не надо. Мы долго ломали голову над этой темой, и вот к чему пришли. “Рыночная цена” — термин юридически определенный или нет? Термин “рыночная стоимость” на сегодня определен, а “рыночная цена” — нет. В Стандартах есть термин “специ-

альная стоимость”. Теперь связь понятна? Теперь пишем: “...для целей настоящей работы под рыночной ценой понимается специальная стоимость, а именно рыночная стоимость за вычетом специальной скидки, связанной с ограниченностью сроков реализации”. Точка. (Бурные аплодисменты в зале.) Больше никто ничего сказать вам не может.

В завершение, по поводу законодательства. Завтра, наверное, многие из нас попадут на парламентские слушания. Конечно, давно назрела необходимость вносить уточнения в Законодательство. Потому что те же самые банки требуют определения рыночной стоимости. Но на самом деле что им нужно другое — им нужна наиболее вероятная цена реализации в будущем. Это другая стоимостная категория. Ну почему не внести изменения? И таких вот мелочей, на самом деле, много. Хотелось бы, пользуясь присутствием здесь госпожи Верхожиной, высказать свое абсолютно частное мнение. Очень хорошо, что мы постоянно вносим изменения в Положение о лицензировании. Но вот хотелось бы сделать шагок назад. Бедные оценщики ущербов от ДТП не понимают, зачем им нужно проходить курс обучения об оценке бизнеса. И я, как практикующий специалист, этого тоже не понимаю. Есть специализация отраслевая. Да, у меня группа оценщиков имеет “полные” дипломы, назовем это так, но я никогда не посажу оценщика машин и оборудования на оценку бизнеса. Мне это не нужно. Это ведь отдельная специализация. Может быть, имеет смысл к этому вернуться? Если оценщик бизнеса (якобы) умеет оценивать абсолютно всё, я спрашиваю — а кто из вас будет оценивать ювелирные изделия, раритеты, музыкальные инструменты? Проблем много. Но заставлять людей, которым все это не нужно, делать ненужную работу и тратить деньги (на обучение), в общем немножко странно. А по поводу того, как нам еще сильнее повышать ответственность за результаты нашей “сапер-

ной” работы, пора ближе придвигаться к запрету на профессию, свойственному врачам. Да, наверное, должны со временем появиться законодательства и нормы, ко-

торые будут гласить, что за определенные нарушения мы получаем в качестве кары запрет на профессию. И тогда чем жестче будут те рамки, в которых мы находимся,

тем меньше оценщики и руководители оценочных компаний будут склонны к выбору в пользу не истины, а в пользу конкретного заказчика. Спасибо за внимание.

Рослов Виктор Юрьевич, начальник отдела методологии анализа и оценки обеспечения Управления по работе с залогами ОАО “Альфа-Банк”

Хотел бы сказать несколько слов о роли коммерческих банков, в частности, нашего “Альфа-Банка”, в поле оценочной деятельности, о роли банков как потребителей услуг оценки и о том опыте взаимодействия, который у нас сложился с оценщиками в Москве и в других городах России. Коммерческие банки в настоящее время являются достаточно существенным и значимым игроком на поле оценочной деятельности. Почему? В сфере коммерческого кредитования неотъемлемым элементом является залог. И когда банк рассматривает кредитную сделку, естественно, оценка залога является необходимым действием. Оценка залога должна быть объективной, банк не заинтересован ни в занижении стоимости, ни в завышении, поскольку в одном случае рискует попасть на убытки, в другом случае — недополучить доход. В этом случае оценщик выступает, образно говоря, как агент экономической безопасности, поскольку дефолт по кредиту приводит к негативным последствиям не только для банка, но и для вкладчиков в банк, и опосредованно наносит урон достаточно существенным секторам экономики. Поэтому банк в первую очередь заинтересован в улучшении качества работ по оценке имущества, по оценке собственности.

В свою очередь, и оценщики заинтересованы во взаимодействии с банком. Почему? Естественно и понятно, поскольку банк направляет к оценщику клиента. На примере взаимодействия нашего банка с оценщиками, вот период где-то в 2 — 3 года можно проанализировать, какие выводы можно сделать. Первое: оценщиками работать с банками непросто. Наши требования достаточно жесткие. Прежде всего, требования к качеству отчетов. Отчет должен быть

достоверен, максимально прозрачен и обоснован. То есть, любой результат должен быть виден — откуда он взят и что лежало в основе его расчетов. Второе: стоимость работ по оценке ложится на стоимость кредита. Естественно, это является определенным сдерживающим фактором при оплате услуг оценщиков. Поэтому приходится искать золотую середину.

Поэтому требования у нас к отчету об оценке достаточно жесткие. И в общем-то не все оценщики выдерживают, хотя стремятся очень многие.

Как построена работа с оценщиками в банке? В Москве и Санкт-Петербурге мы достаточно редко обращаемся к услугам сторонних оценщиков, поскольку в штате подразделения есть профессиональные оценщики, и они основной объем работы выполняют самостоятельно. В банке более тридцати филиалов по различным городам России. Естественно, найти в регионах оценщика для работы с залоговиком, работы тяжелой и достаточно сложной, удается не всегда, а точнее сказать, очень редко. Поэтому мы обращаемся к помощи независимых оценщиков.

Какие проблемы существуют при работе с оценщиками? Прежде всего, это качество выполняемых отчетов. На сегодняшний день хочется констатировать, что хотя определенная динамика за два года есть, и достаточно хорошая положительная динамика по улучшению качества отчетов, но в целом этот уровень, уровень качества выполнения отчетов пока по большинству регионов остается неудовлетворительным. И мы вынуждены либо корректировать отчеты из каких-то иных источников беря информацию, либо фактически проводить оценку заново.

Что лежит в основе этого? Два фактора. Первое — это недостаточный профессионализм оценщика. И второй фактор, к сожалению — предвзятость при выполнении оценки. Поскольку есть объективное желание клиента под свои активы получить большее количество денег, то зачастую это является существенным рычагом, который оказывает давление на результат оценки. С рядом региональных оценщиков мы решили эту проблему: при попытках воздействовать на объективный результат оценщика клиент получает достоверную значимую информацию о том, что такие попытки будут безрезультатны. Как правило, это не приводит к отказу от оценки, в подавляющем большинстве случаев.

Существует особенность некоторая для членов Российского общества оценщиков по инициативе руководства Российского общества оценщиков для тех членов, которых они рекомендуют, мы проводим обязательное рецензирование отчетов. То есть вместе с отчетом оценщик должен представить клиенту рецензию на этот отчет из Экспертного совета РОО. По опыту должен сказать, что данная рецензия не является формальностью. Некоторые, возможно, из вас это знают, что приходится вносить в отчет существенные доработки для того, чтобы получить положительную рецензию. Это несколько утяжеляет схему нашей работы, но приводит к желаемым результатам по качеству. Я думаю, что в последующем, когда уровень оценщиков поднимется до необходимого нам, мы, может быть, и откажемся от схемы обязательного рецензирования.

Более подробно с материалами V Конгресса вы можете ознакомиться на веб-сайте РОО.

ПАРЛАМЕНТСКИЕ СЛУШАНИЯ

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

6 декабря 2002 г. в рамках V Международного конгресса «Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации» в Государственной Думе РФ прошли Парламентские слушания на тему: «Проблемы развития законодательного обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации».

Руководил работой слушаний Иван Дмитриевич Грачев — председатель Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Комитета Государственной Думы РФ по собственности, председатель Комиссии по ипотечному кредитованию Государственной Думы РФ.

На слушаниях выступили: И.Л. Артеменков — первый вице-президент РОО; Г.А. Коряшкин — руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Минимущества России; А.В. Верховина — заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования

оценочной деятельности — начальник отдела лицензирования Минимущества России; Е.И. Нейман — ректор Международной академии оценки и консалтинга; Г.А. Микерин — сопредседатель Объединенного совета по оценочной деятельности Российской академии наук.

Первый вице-президент РОО И.Л. Артеменков, сказал о том, что Закон «Об оценочной деятельности в РФ» не позволяет обеспечить необходимой независимости оценщиков и нуждается в тщательной доработке. «Основная проблема, нерешенная в законе — это вопрос качества работы оценщиков, — пояснил он. — Действующая норма, в соответствии с которой отчеты оценщиков можно оспорить только в судебном порядке, защищает их от давления и произвола со стороны чиновника. Однако эта же норма открывает простор для некачественной оценки».

Участники слушаний активно высказывались по важным вопросам законодательства в области оценочной деятельности. Среди тех, кто брал слово для доклада представители различных организаций — Госстроя России Задонский Г.И.; страховой компании «Информстрах» Курганов В.В.; компании «Vision IPG» Кашин В.И.; председатель Пермского регионального отделения РОО Бобунов Э.А.

На слушаниях было принято решение сформировать рабочую группу по работе в области выработки рекомендаций по внесению изменений в законодательство РФ в области оценочной деятельности.

С полным текстом стенограммы Парламентских слушаний вы можете ознакомиться на web-сайте РОО.

СТЕНОГРАММА

Парламентских слушаний Комиссии Государственной Думы по развитию ипотечного кредитования на тему «Проблемы развития законодательного обеспечения оценочной деятельности в Российской Федерации» (в сокращении)

Председательствует Грачев Иван Дмитриевич, председатель Комиссии.

Грачев И.: Несомненно, обязательным условием слушаний является выработка рекомендаций, то есть это просто отчетный документ по слушаниям. Как и положено на слушаниях, в отличие, может быть, от вчерашней конференции, обсуждение все-таки должно идти вокруг закона и вокруг нормативно-правовых актов, что не исключает, конечно, и каких-либо интересных, допустим, замечаний и по другим темам. То есть я считаю, что Закон об оценочной деятельности продемонстрировал

две такие чрезвычайно важные вещи. Первое. Он продемонстрировал стабильность, то есть по Закону было достаточно много предложений и поправок за эти годы, с 1998 года, когда мы его подписали у Президента. Эти поправки часто носили и радикальный характер, то есть были предложения по полной смене, допустим, системы лицензирования, системы сертификации оценщиков. Были предложения по полной смене базовых понятий, по области применения. Но, тем не менее большинство из них все-таки Думой были отвергнуты. То есть, прошли, с моей точки зрения, две таких существенных поправки. Если я

правильно помню, это статья 2, там формулировка была, что распространяется и на иные ситуации. Что в первой редакции Закона, я уже и не помню, по каким соображениям, но было достаточно узко сформулирована область применения Закона об оценочной деятельности. Думаю, что это в согласительных комиссиях получилось, что когда мы спорили и с аудиторами, и с остальными конкурирующими структурами или там дружественными структурами, то были формулировки, сужающие текст Закона. Вот вчера коллеги подходили ко мне и говорили, что неплохо бы, может быть, сформулировать некоторые виды дея-

тельности, некоторые области применения для Закона об оценочной деятельности, прямо еще раз зафиксировать их в виде поправок в Законе. Но моя точка зрения, что по крайней мере на данном этапе этого делать не следует. Я думаю, что формулировка “и для иных целей”, она хорошая.

Вторая поправка, с моей точки зрения, чрезвычайно важная, это уточнение базового определения. То есть там добавлены слова, если я правильно помню, это статья 3, пункт 4, где говорится о том, что такое рыночная стоимость. То есть это мое любимое определение. С моей точки зрения, оно чрезвычайно, удачное я не буду говорить, чрезвычайно мощное. То есть когда говорится, что это наиболее вероятная цена, там длинное продолжение после этого, то из этого определения масса теоретических и практических следствий, вообще говоря, происходит. Но мои коллеги-оценщики сочли необходимым добавить там при определении этой самой наиболее вероятной цены понятие “аналогичные объекты”. Я думаю, что эта штука правильная по существу.

Что еще хорошего по Закону нашему происходит в мире, в Думе? Я думаю, что он стал не только устойчивым, но во многих очень ситуациях стал базовым. Я участвую довольно часто в разных согласительных комиссиях, ну, например, по ипотеке, по земле, по многим очень вопросам, по налогам, и меня просто радует, когда при спорах, допустим, о том, как, чего оценивать, подавляющее большинство депутатов просто говорит: “А, здесь есть Закон об оценочной деятельности. Здесь есть независимые профессиональные оценщики”.

Артеменков И.: Я хотел сделать несколько замечаний по деятельности или практической реализации Закона. Как вице-президент РОО, бывший президент, я достаточно плотно сейчас работаю и с практическими отчетами по оценке, и достаточно много контактов и в судебных инстанциях приходится иметь. И на самом деле действительно вырисовывается ряд

моментов, которые, наверное, необходимо все-таки нам корректировать в действующем Законе. И на этих моментах я остановлюсь. Также у меня достаточно большой опыт международных связей. И в последнее время и в мире происходят существенные изменения в плане методической базы и базы по регулированию оценочной деятельности. И, конечно, мы должны быть в этом плане достаточно тоже передовыми и отслеживают те изменения, которые происходят в области регулирования оценки в других странах, и соответствующие изменения вносить и в наше законодательство. То есть, вот на этих двух позициях я и остановлюсь.

Первая, наверное, основная проблема нашего закона – это вопрос качества работы оценщиков. Закон содержит ряд обязательных требований по оформлению отчета. Но эти требования имеют достаточно рамочный формальный характер. И опыт работы Министерства, о нем будет позже сказано, показал, что, видимо, оценщики уже научились выполнять эти формальные критерии, оформлять отчет, прошивать его, там указывать номер лицензии, номер страхового полиса в договоре и соответственно в отчете. То есть вот эти формальные критерии, которые отражены в Законе, оценщики выполняют. Но на самом деле выявились более глубокие проблемы уже о внутреннем содержании отчета, который, конечно, в данном Законе непосредственно, то есть Закон этих проблем не касается. Это соответствие, конечно, и Стандартам оценки, и методическим рекомендациям. И та структура Закона, которую мы имеем на сегодняшний день, говорит о том, что оспариваемость отчета оценщика может быть только в судебном порядке. Фактически отчет является априори документом доказательной силы и ни один другой как бы оценщик без вердикта судебного органа фактически не может сказать плохой он или хороший. Данная норма, с одной стороны, положительна с точки зрения как бы защиты оценщика от некомпетентности, в том числе

и чиновников, которые, я говорю в целом, не о конкретных, конечно, чиновниках, ну, возможно некомпетентности, возможного давления на оценщика со стороны опять-таки каких-то органов, в том числе органов там принуждения, каких-то силовых структур. То есть в этом плане Закон хорошо защищает оценщика. С другой стороны, он открывает просто, в том числе и для некачественных оценок. То есть, фактически с точки зрения контрольных органов, например, достаточно сложно на сегодняшний день, не применяя достаточно громоздкую судебную процедуру, отозвать, например, лицензию, приостановить лицензию. То есть все это можно сделать только через суд, доказав не как бы качество выполненных работ. Крайне дорогостоящая процедура, вы сами представляете. И фактически, то есть, вот эта норма, с одной стороны, она играет как бы в защиту профессии, а, с другой стороны, позволяет неквалифицированным специалистам или заранее идут на некий подлог, так сказать, чувствовать себя достаточно как бы прикрыто от любых воздействий. Вот надо подумать, как вот эту норму нам поменять.

Я предлагаю в рамках рабочей группы, которая действует в Комитете по собственности экспертного совета, эту проблему рассмотреть, и какие возможны поправки в эту статью. Затем статья 16 “Независимость оценщика”, конечно, очень полезная статья тоже. Но если внимательно в нее вчитаться, там есть ряд неточностей и они, конечно, требуют дальнейшей правки, то есть она требует как редакторской правки, так и ряд необходимых просто дополнений, может быть, в нее внести с точки зрения независимости оценщика от заказчика и возможного давления. Предложения такие у нас уже в принципе есть, некие формулировки тоже отработаны. Но это требует, по моему мнению, уже коллективного такого творчества в рамках рабочих групп и опять-таки вот в рамках предложений, который у нас возникнут.

Статья 17 очень интересная статья “Страхование профессиональной ответственности”. Эта статья фактически, как говорится, идея была очень хорошая, то есть создать систему защиты фактически клиента по большому счету, некачественных оценок. Но на сегодняшний день эта статья практически не работает. То есть опыт трехлетней практики показал, что страхование превратилось в формальную норму и не более того. То есть, в противном случае эта система просто лицензирования, она бесполезна и не работает в том виде, как сейчас, если мы вот этот мостик не установим. Видимо, это надо делать или в законе, или в положении. Но вот, наверное, и все, что я хотел сказать, это основные моменты, которые необходимы нам. Ну, и саморегулирование, конечно, это как единственный возможный в дальнейшем эффективный механизм контроля. Возможно после отхода от лицензирования, вот введение аттестации и саморегулирования. То есть, вот это те моменты, над которыми, мне кажется, в Законе надо работать. И вот в рамках Экспертного совета, и в рамках наших всех обсуждений.

Коряшкин А.: Хотелось бы отметить, что за последний год на рынке оценки произошли достаточно позитивные перемены. И отрадно отметить, что за этот год шли как бы параллельно, с одной стороны, ужесточение требований к оценщику, к процедуре проведения оценки, и параллельно шло расширение сферы применения оценочной деятельности. Вы знаете, что вступил в силу Закон “О лицензировании в Российской Федерации”, вступило новое положение “О лицензировании”, которое дополнительные требования установило к оценщику в процедуре лицензирования. И вот совсем недавно, в ноябре был принят Закон, который, с одной стороны, расширил сферу применения оценки, как бы вообще все границы для нее снял. И, с другой стороны, там прописаны требования, которые также ужесточают требования к оформлению

оценки и к подписанию отчета об оценке, вот как раз, о чем говорил Игорь Львович, тем сотрудникам, который этот отчет выполнили. Действительно, мы считаем это очень важным. И вот хочу тоже поддержать Игоря Львовича в том, что нам надо сейчас всеми усилиями пытаться установить эту связь между тем физическим лицом, который выполнил оценку, и в дальнейшем информированности рынка об этом физическом лице. Теперь он обязан этот отчет подписать. Раньше этого в Законе не было. То есть его работа уже видна. И мы то, что делаем в рамках контроля лицензионных требований и условий, то есть, приостанавливаем лицензии, выносим предупреждение, аннулируем по результатам судебных разбирательств. А также, вы знаете, в том документе по сбору информации об оценщиках у нас будет еще и информация по судам. Естественно, мы это будем аккумулировать. И формы, как информировать рынок о недоброкачественных, недобросовестных оценщиках мы, наверное, выработаем совместно с саморегулируемыми организациями оценщиков.

Что хотелось бы сказать в отношении Закона “Об оценочной деятельности”. На самом деле, он очень хороший Закон. Но, тем не менее, у нас тоже есть свои соображения, какие можно внести в него изменения. Наверное, в первую очередь, это в 5 статью, объекты оценки. Практика подсказывает, что сейчас практически объектами гражданских прав ограничена оценочная деятельность по 5 статье. Например, Министерство столкнулось с определением рыночной арендной платы. Арендная плата это не объект гражданских прав. Хотя процедура нахождения этих рыночных величин достаточно похожи на оценку. И вот сейчас, когда мы проводим оценку недвижимости для цели сдачи в аренду по 8 статье, мы это обязаны делать с привлечением независимого оценщика.

Понятие ущерба тоже хотелось бы отдельно прямо-таки выделить в Законе, как одну из разновидностей объекта оценки. Поскольку,

вы знаете, достаточно в практике встречается, хотелось бы, чтобы это было выделено

Второй сейчас закон, который достаточно активно обсуждается, — Закон о саморегулируемых организациях. Мы считаем, это очень важный закон для развития гражданского общества Российской Федерации. Полностью его поддерживаем, саму идею такого закона.

Но я уже вчера говорил на конгрессе РОО, что, на наш взгляд, квинтэссенция как раз этого Закона должен стать как раз контроль, независимый государственный контроль, контроль саморегулируемых организаций за качеством работы своих сотрудников. Сейчас в Законе, в проекте Закона есть такие положения. Но нам бы хотелось, чтобы, конечно, они были более четко прописаны. То есть, качеством работы сотрудника и возможностью состоять в этой саморегулируемой организации и, наверное, в перспективе вообще работать на рынке, если он не соответствует критериям качества, выработанных в саморегулируемой организации. Это важное положение.

Вы знаете, что я уже сказал, что есть ряд позитивных перемен, которые позволяют нам на рынке оценочных услуг, которые позволяют нам более широко применять оценочную деятельность. Вот в ваших документах есть 808 Постановление, недавно выпущенное Правительством Российской Федерации по продаже земельных участков. Там отсылка идет на оценщика независимого. Мы надеемся, что коллеги из параллельных министерств и ведомств, поняли, что оценка, пронизывает практически очень многие стороны жизни. Например, переоценка. Хотелось бы, чтобы тоже те министерства, которые разрабатывают эти проекты документов, не стесняясь, делали упоминание о независимых оценщиках.

Нам надо развивать еще два направления, без которых нам существенных успехов в развитии оценочной деятельности не достичь — это информационное обеспечение оценочной деятельности. И второй момент — это аттестация по международным стандартам.

Верхозина А.: Прежде всего, необходимо, привести все действующее законодательство, которое регулирует оценочную деятельность, в соответствие с так называемым отраслевым законодательством, где упоминается слово “оценщик”. Потребителями оценочных услуг у нас сегодня являются граждане и юридические лица, и, к сожалению, они не всегда грамотны в области законодательства об оценочной деятельности. То есть не всем знаком сам Закон “Об оценочной деятельности” и терминология Закона, в связи с тем потом возникают вопросы неправильного применения терминов, встречающихся в Законе.

Также до сих пор в статье 52 закона “Об исполнительном производстве” содержатся слова: “заключение специалиста”. Опять же возникает вопрос: а кто такой специалист? Вот до сих пор суды принимают решения, когда исполнитель, вернее судебный пристав, привлекает такого специалиста. И уже, вот недавно буквально мне приходило дело, где суд принял решение о том, что это не должен быть обязательно оценщик, потому что Закон “Об исполнительном производстве” нигде не указывает именно на оценщика. Поэтому суд принял решение, что этот вопрос не регулируется нашим Законом.

До сих пор существует такая практика применения законодательства об оценочной деятельности и об исполнительном производстве, и она, к сожалению, совершенно разная. Вот чтобы это исключить, я все-таки считаю, что необходимо в статье 52 четко установить, что привлекается именно не просто эксперт, не просто специалист, а независимые оценщики или просто “оценщик”, как у нас установлено в статье 4 закона “Об оценочной деятельности”.

Дальше хотела бы обратить внимание на те нормативные документы, которые вступили в силу недавно. Например, кодекс “Об административных правонарушениях”, где тоже поднимается вопрос стоимости, также в нем упоминаются слова: “определяется на основании заключения эксперта”. Опять вопрос: кто такой

эксперт? Тоже будут возникать определенные разногласия.

Кроме того, вступает в силу у нас в июле 2003 года Закон “О страховании ответственности по автотранспорту”. И уже там, опять же при ДТП, при определении страхового случая упоминается, что величину ущерба, в том числе стоимость ремонта, должен определять эксперт. То есть опять возникает вопрос: автоэксперт, не обладающий профессиональными знаниями в области оценочной деятельности, будет производить оценку ремонта стоимости работ и услуг, которые предусмотрены статьей 5 закона “Об оценочной деятельности” и являются объектом оценки. При этом сегодня наш Закон говорит о том, что он действует для целей совершения сделки, а также иных целей, то есть в том числе для определения действительного ущерба. Поэтому уже, на мой взгляд, с применением этой статьи возникнут определенные опять же разногласия.

На сегодняшний день возникает особая проблема в различных регионах в части применения нотариусами Закона “О государственной пошлине” 1991 года, с поправками 1995 года. То есть он вступил в силу до введения в действие Закона “Об оценочной деятельности”, в котором говорится о том, что при определении пошлины с оценки, стоимость определяется судебно-экспертными учреждениями органов юстиции или организациями, связанными с техническим обслуживанием и продажей транспортных средств. С другой стороны, мы говорим о том, что сегодня все судебные лаборатории осуществляют оценочную деятельность именно как договорную, то есть на условиях хозрасчета и являются равноправными участниками хозяйственных правовых отношений. То есть предприниматели все равны, они имеют те же самые лицензии. Получается, что, оценка, определяемая судебными экспертными учреждениями, принимается нотариусами? А, например, у оценщика, который обладает лицензией, соответствующими знаниями, отчет не принимается для совершения

данных сделок. Поэтому, конечно, здесь налицо нарушения, в том числе принципа конкуренции. И поэтому, чтобы не возникали такие вопросы, на мой взгляд, нужно вносить изменения в Закон “О госпошлине”.

Статью 77 Закона “Об акционерных обществах” в июле привели в соответствие с некими предложениями, но опять возник вопрос с финансовым органом. То есть, в каких случаях привлекается финансовый орган? А главное: не ясно, не написано, что делает данный финансовый орган - заключение, экспертное заключение? И что будет в случае, если это экспертное заключение будет отрицательное? То есть последствия не устанавливаются. И не устанавливается вообще порядок привлечения данного финансового органа при определении вот этой рыночной стоимости по обязательному выкупу акций. Поэтому предлагается поддержать поправку, которая сейчас направлена в Правительство Российской Федерации, которая будет гласить о том, что в случае если 2% имущества акционерного общества находится в государственной собственности, то привлекается независимый оценщик, а соответствующий контролирурующий орган у нас установлен – Минимущество России. И если это будет не доброкачественная оценка, то при проверке соблюдения лицензионных требований и условий, в любом случае это будет выявлено. Поэтому в данном случае нужно просто, наверное, отойти от этих слов – “финансовый контрольный орган” - учитывая, что процедура его привлечения все-таки не установлена.

Сейчас задаются вопросы о независимости аудиторских компаний, когда аудиторские компании в свою очередь являются назначенными аудиторами какого-то юридического лица и в течение этого финансового года сами осуществляют оценку имущественного комплекса этого юридического лица. Поэтому необходимо, мне кажется, рассмотреть вопрос о внесении в статью 16 “Независимость оценщика” Закона “Об оценочной деятельности”, дополне-

ние по вопросу работы аудитора в той компании, где он осуществляет аудит, то есть некий финансовый контроль.

На мой взгляд надо посмотреть еще раз на требования статьи 11 закона “Об оценочной деятельности” в части срока хранения отчетов. Срок признания применения последствий сделки ничтожными у нас составляет сделки десять лет, по недвижимости. Отчет, как документ доказательственного значения, хранится только у нас три года, и, в общем-то, это не будет защищать какую-то сделку, в случае если все-таки спор возникнет условно через семь лет. То есть оценщик не обязан хранить отчет семь лет, и документ доказательственного значения может быть просто утрачен. Поэтому, я думаю, необходимо обсудить данную поправку и все-таки сделать соответствующие изменения в данную статью. Кроме того, у нас статья 11 Закона “Об оценочной деятельности” предусматривает некие специальные формы отчета, в случае, установленном действующим законодательством. Оценщики пытаются проводить некие экспресс-оценки, что не предусмотрено у нас сегодня Законом, или составлять краткие формы отчета. Наверно, все-таки нужно разработать специальные формы отчетов, может быть, в рамках методических рекомендаций по оценке автотранспортных средств или оценке именно квартир, как объектов оценки.

В июле в законодательство были внесены Минтрудом поправки, в связи с действием Закона “Об оценочной деятельности” 1998 года. Постановлением Минтруда России от 21 августа 1998 утвержден Квалификационный справочник должностей руководителей, специалистов и других служащих, где предусмотрена должность оценщика. Необходимо привести характеристику должности оценщика в соответствие с действующим законодательством об оценочной деятельности. Учитывая, что в соответствии со ст. 4 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” под оценщиками по-

нимаются юридические лица и физические лица (индивидуальные предприниматели), деятельность которых регулируется настоящим Федеральным законом, а требования к должности оценщика в Квалифицированном справочнике касаются оценщика индивидуального предпринимателя.

В одном документе Минтруда установлено, что по классификатору оценщик, может быть трех категорий. Установлены соответствующие требования: стаж — год работы, например, два или три в зависимости от категории, необходимо наличие соответствующего образования. А в другом документе Минтруда устанавливается просто квалификация оценщик, с наличием соответствующего образования и стажа работы — год. Таким образом, много терминов, которые взяты просто из Закона, но трактовка их совершенно неравнозначна.

У оценщиков — субъектов малого предпринимательства возникают вопросы при налогообложении или при получении имущества в аренду. Например, мне буквально на днях пришел запрос, из Астрахани, от оценщика, которому поставили ставку арендной платы по ставкам региональным, как за игорный бизнес, учитывая то,

по классификатору в органах статистики оценочная деятельность отсутствует. Вот аудиторская деятельность, допустим, есть. Оценочной деятельности нет. То есть разные люди, разные чиновники относят это к тому виду деятельности, который считают нужным. Поэтому, на мой взгляд, тоже необходимо обратиться в Госкомстат с тем, чтобы все-таки привести коды классификации в соответствие с законодательством об оценочной деятельности. Я знаю, что с января будет вводиться классификатор, но код будет вводиться — оценка недвижимости. Опять же какой-то чиновник возьмет в руки лицензию, где у нас не написано, что это оценка недвижимости, а просто оценочная деятельность, и опять может оказаться что у предпринимателя код не соответствует лицензии. И также при определении налогооблагаемой базы, по малому предпринимательству в налоговой инспекции отсутствует такое понятие, как вид оказания услуг, — оценочная деятельность. Опять же налоговые просто или отказывают, или они классифицируют как посредническую деятельность, что намного выше, например, ставки, чем по аудиторской деятельности. И так далее.

Уважаемые оценщики!

Поздравляю Вас с Новым Годом!

Пусть будет добрым Новый год,
Партнеров новых приведет,
Подарит выгодные сделки,
И качественные оценки.

И пусть одарит Вас в придачу
Здоровьем, счастьем и удачей!



Заместитель руководителя Департамента экономики
и регулирования оценочной деятельности -
начальник отдела лицензирования
Минимущества России
А. Верхозина

СОВЕТ ОБЪЕДИНЕНИЯ ОЦЕНЩИКОВ СНГ

6 декабря 2002 г. в Москве состоялся Совет объединения оценщиков СНГ. Вел заседание Совета председатель СОО СНГ, Президент Белорусского общества оценщиков Н.Ю. Трифонов.

По результатам работы Совета принят ряд решений:

1. Избрать заместителем Председателя Совета объединения оценщиков СНГ почетного Президента Общества оценщиков Азербайджана Кызымлы Хангусейна Гусейнага оглы.

2. Членам Совета разработать концепцию стандартизации оценочной деятельности в СНГ.

3. Провести следующее заседание Совета 23–24 апреля 2003 г. в Баку.

В работе Совета приняли участие президент Российского общества оценщиков Табакова С.А. и первый вице-президент Российского общества оценщиков Артеменков И.Л.

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РОССИИ ПО ФИНАНСОВОМУ ОЗДОРОВЛЕНИЮ И БАНКРОТСТВУ РАСПОРЯЖЕНИЕ

21 октября 2002 г. №148-р

Об отмене распоряжения ФСДН России от 23 декабря 1998 г. № 26-р «Об учете юридических и физических лиц, осуществляющих экспертную деятельность в области несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления»

С целью совершенствования нормативно-правовой базы деятельности ФСФО России:

1. Признать утратившим силу распоряжение Федеральной службы России по делам о несостоятельности и финансовому оздоровлению от 23 декабря 1998 г. №26-р «Об учете юридических и физических лиц, осуществляющих экспер-

тную деятельность в области несостоятельности (банкротства) и финансового оздоровления».

2. Считать аккредитацию юридических и физических лиц при ФСФО России прекращенной с даты подписания настоящего распоряжения.

3. Управлению финансового оздоровления и внесудебных проце-

дур (Гайсин Р.Х.) довести настоящее распоряжение до юридических и физических лиц, включенных в соответствующий реестр.

4. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Т. Трефилова

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Распоряжение №4346-р от 18 декабря 2002 г.

В целях формирования предпосылок для саморегулирования рынка оценочной деятельности и повышения качества оценочных

услуг в Российской Федерации утвердить состав Совета потребителей оценочных услуг при Министерстве имущественных

отношений Российской Федерации.

Министр Ф.Р. Газизуллин

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Минимущества России
от 18.12.2002 № 4346-р

СОСТАВ

СОВЕТА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Косарев С.Б., заместитель Министра имущественных отношений Российской Федерации — председатель Совета;
Коряшкин Г.А., руководитель Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности — ответственный секретарь Совета;

Бурков С.В., директор Департамента внутреннего аудита ОАО «Тюменская нефтяная компания» (по согласованию);

Вовченко О.М., советник заместителя председателя правления ОАО “Альфа-Банк”, член-корреспондент Российской академии естественных наук (по согласованию);

Гуртиков А.С., заместитель генерального директора ООО “Союзпатент” (по согласованию);

Зубакин В.А., член правления РАО “ЕЭС России”, начальник Департамента управления капиталом РАО “ЕЭС России” (по согласованию);

Каминский В.Н., вице-президент Российской гильдии риэлторов, руководитель Комитета по анализу рынка недвижимости и оценочной деятельности (по согласованию);

Липский И.И., начальник Управления по организации работы с имуществом ОАО “Газпром” (по согласованию);

Малюков С.Н., начальник Управления фондовых операций ОАО “ЛУКОЙЛ” (по согласованию);

Семенов И.Р., президент Российской гильдии профессиональных арбитражных управляющих (по согласованию);

Сергеев В.В., исполнительный директор, руководитель Правового департамента Ассоциации российских банков (по согласованию);

Сидорков С.С., президент НП “Независимый институт стратегических исследований” (по согласованию);

Склярова Е.Н., начальник Управления финансового Департамента ООО “Компания “Базовый элемент” (по согласованию);

Сулейманов Н.Т., член правления Российского союза промышленников и предпринимателей, президент Союза промышленников и предпринимателей Республики Башкортостан (по согласованию);

Хоточкин С.В., директор Департамента собственности и корпоративного управления ОАО “НК “Роснефть” (по согласованию);

Юн В.Б., председатель Комитета Всероссийского союза страховщиков по имущественному страхованию (по согласованию).

КРУГЛЫЙ СТОЛ

ПРОБЛЕМЫ ИТОГОВОГО СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНОК, ПОЛУЧЕННЫХ РАЗЛИЧНЫМИ ПОДХОДАМИ

6 декабря 2002 г. в Финансовой академии при Правительстве РФ в рамках V Международного конгресса “Развитие оценочной деятельности в Российской Федерации” состоялся круглый стол на тему: “Проблемы итогового согласования результатов оценок, полу-

ченных различными подходами” в котором приняли участие делегаты Конгресса. Руководил работой круглого стола Президент Российского общества оценщиков Светлана Алексеевна Табакова. Наибольший интерес у участников круглого стола вызвало выступление и ответы на

вопросы Сергея Юрьевича Дмитриева — председателя Санкт-Петербургского РО РОО, генерального директора ООО “Перспектива”, старшего оценщика-консультанта. Подробная стенограмма заседания круглого стола будет опубликована на сайте РОО в ближайшее время.

Уважаемые читатели “Российского оценщика”!

Мы всегда рады вашим письмам и откликам на наши публикации. Просим вас и в дальнейшем писать нам, сообщать ваши региональные новости и присылать отклики на заинтересовавшие вас материалы. Также напоминаем, что вы можете задать вопрос представителям Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности Министерства имущественных отношений РФ, направив письмо с соответствующим вопросом в редакцию бюллетеня “Российский оценщик” или оставив электронное сообщение на сайте РОО www.mrsa.ru в разделе “Конференц-связь с Минимуществом России”.

НОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БИБЛИОТЕКУ РОО

Воронцов А.П. Кадастровая оценка земли: Учеб. пособие. М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. 240 с.

В учебном пособии рассмотрены подходы и методы разработки кадастров природных ресурсов и кадастровой оценки земли. Особое внимание обращено на эколого-экономические факторы, определение качества, местоположения, ренты и кадастровой цены земли, созданию земельно-кадастровой информационной сети.

Особую актуальность книге придает принятие Федерального Закона Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Книга предназначена для студентов, слушателей школ бизнеса, научных работников и профессорско-преподавательского состава экономических вузов. Она представляет также практический интерес для работников отраслей природопользования

Дорогие коллеги!

Вот уже десять лет, как по необъятным просторам нашей Родины полноправной хозяйкой величаво ступает госпожа Оценочная деятельность. Многие узнают ее в лицо, многим она кажется недоступной красавицей, многие из наших граждан слыхом не слыхивали о возможностях и связях нашей знакомой. Кто бы мог подумать, что всего за десять лет никому не известная леди превратится в великосветскую даму, обладающую умением оценивать не только квартиру или загородный дом, швейную машину или мерседес, но даже интеллектуальные возможности. Мы отлично помним, что путь ее становления не был простым: с трудом она добивалась законности своего существования, отстаивала право на жизнь всеми мыслимыми и немыслимыми способами, получала право на лицензирование, училась учиться и учить, ступенька за ступенькой поднималась по лестнице знаний. Но все-таки это происходило намного быстрее и цивилизованнее, чем для других недавно рожденных профессий.

Российское общество оценщиков старалось идти в ногу с нашей красавицей: мы готовили программы обучения оценщиков на самой ранней стадии становления Оценочной деятельности. Позже, когда появились обученные нами оценщики, мы совместно с аккредитованными в РОО учебными заведениями готовили программы повышения квалификации, переподготовки, высшего образования; разрабатывали тесты, переводили западные книги по оценке, писали учебники, которые учили и учат все новых и новых оценщиков. Наши первые и поэтому самые дорогие оценщики уже десять лет работают на благо страны и продолжают выполнять самые сложные заказы по оценке, многие из них уже закончили вузы и стали дипломированными оценщиками. Мы стараемся не отстать от жизни и поэтому вновь и вновь обращаемся к опыту зарубежной Оценочной деятельности, на базе своих практических оценочных работ стараемся создать новые программы, которые помогут нашим дипломированным и лицензированным оценщикам работать с новыми технологиями оценки, ни в коей мере не забывая об опыте российских оценщиков.

Мы поздравляем Оценочную деятельность и всех ее, а значит, и наших детей с наступающим Новым 2003 годом. В наступающем году мы все соберемся на празднование ее десятилетия. И пусть из ее рядов выйдет много великолепных оценщиков, которые с большой долей достоверности будут решать задачи, поставленные госпожой Оценочной деятельностью.

Розовое утро, розовый туман.
Снега из перламутра, как святой дурман.
Око солнца гордо светит на мороз,
И бежит прохожий, закрывая нос.
Воробей, чирикнув, замер на ветле.
Я смотрю в окошко и грущу в тепле:
“Старый год уходит, год еще один,
Новый наступает — маг и господин!
Выступает гордо из еловых кущ!
Подари нам счастье! Ты ведь всемогущ!”

Исполнительная дирекция Российского общества оценщиков и Я, Боброва Н.П.

К ОЦЕНКЕ Д ТОМОРОМ

Оценщик — пренебрежительный тип, превративший в профессию порочную привычку считать деньги в чужом кармане.

А. Шаскольский

Российский оценщик берет данные не с потолка, а с подвешеного потолка.

А. Шаскольский

Оценка — квалиметрия здравого смысла.

А. Шаскольский

Не ошибается лишь тот, кто не оценивает.

Неизвестная оценщица, провалившая сертификационный экзамен

Когда же за свой непосильный труд мы будем получать нетрудовые доходы?

А. Шаскольский

Оценщик — манипулятор правдоподобными инсинуациями.

А. Шаскольский

Недостоверная, недостаточная и неадекватная информация все же лучше, чем совсем никакой.

А. Шаскольский

Успешно завершив превращение профессии оценщика в третью древнейшую!

Неизвестный автор

Жизнь коротка, оценка вечна.

Неизвестный автор



Звонок заказчика: Здравствуйте, это оценочная фирма?

Оценщик: Да, добрый день.

Заказчик: Вы оцениваете обувь?

Оценщик: В каком смысле «обувь»? Как актив на балансе предприятия? И много обуви?

Заказчик: Да нет, какой такой актив? У меня одна пара поношенной обуви.

Оценщик: ????!!!!!

Звонок заказчика: Добрый день, это фирма по оценке?

Оценщик: Да, здравствуйте.

Заказчик: Вы могли бы оценить стоимость ремонта в квартире?

Оценщик: Да могли бы, а для каких целей вам это необходимо?

Заказчик: Понимаете, я тут строительной фирме заказал сделать классный ремонт, а сам уехал в отпуск. В принципе, ремонт сделали хорошо, но счет на работы меня просто убил. В основном все нормально, но вот на балконе мне сделали какую-то «Венецианскую лепнину» стоимостью 7 тысяч долларов.

Два реальных случая из оценочной практики ITConsult



Предлагаем Вам также ознакомиться с юмором американских оценщиков. Юмор американский, поэтому иногда может быть не смешно, но все-таки достаточно любопытно и даже близко российским оценщикам.

Основопологающие термины, используемые в оценочной практике:

- * Ставка капитализации — это число, которое получается делением суммы, которую хочет получить клиент, на чистый операционный доход.
- * Наилучшее использование — это такой вариант использования недвижимости, который устраивает клиента, оплачивающего отчет об оценке.
- * Внутренняя норма доходности — часто используемый, но с трудом понимаемый термин со-

мнительного значения и смутного толкования. То же касается и обратной величины — внешней нормы доходности.

- * Рыночная стоимость — раньше: одно лаконичное предложение, четко отражающее суть, сейчас: страница пространных и путаных рассуждений в разделе «Согласование результатов оценки».
- * Цель оценки — прокормить семью оценщика.

Плохие советы независимым оценщикам:

- * Два парня перед лифтом: «Что я действительно хочу, так это переехать в поселок свободных художников и заняться живописью. Я, конечно, этого не сделаю, но так как я оценщик, я приму следующие допущения:
 - Я бросил работу.
 - Я продал свой дом.
 - Я умею рисовать.
 - Я переехал в поселок свободных художников.

Вывод: Я стал художником.

- * Напишите на своей визитной карточке: «Представительства в Лондоне, Нью-Йорке, Гонк-Конге», так как все равно никто не узнает, что вы работаете дома за кухонным столом.

* Посвящайте ежедневно несколько минут нытью по поводу низких гонораров и глупых требований клиентов.

* Всегда опаздывайте с представлением отчетов. Все равно их никто не ждет вовремя.

* Принцип спроса и предложения — это один из дурацких академических постулатов, которые оценщики не применяют в своей деятельности. Совет: когда нет заказов и бизнес в упадке — поднимайте свои гонорары.

* Используйте астрологию для прогноза будущих доходов.

* Если клиент не согласен с вашими заключениями, можете сказать ему, что это новая методология оценки.

* Никогда не давайте клиенту прямого ответа на вопрос. Он заставит его содрогнуться.

* Начинайте оценку только после четвертого звонка клиента с вопросом о том, не готов ли отчет.

* Обещайте все, что угодно. Предоставьте хоть что-нибудь.

СЕРЬЕЗНЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БИБЛИОТЕКУ РОО

Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса: Учебник. М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Изд-во «ЭКМОС», 2002. 325 с.

Без точной рыночной оценки любой собственности невозможно успешное функционирование и развитие современной экономики. Эффективная деятельность компаний и фирм в значительной мере определяется их профессионализмом в области оценочной деятельности.

В учебнике раскрываются методы, приемы и инструменты оценочной деятельности, ее использование в практике хозяйственной деятельности.

В приложении приводятся программы, тематика лекций и практических занятий по учебным дисциплинам «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» и «Оценка недвижимости и ипотечное кредитование».

Учебник предназначен для преподавателей, аспирантов и студентов экономических вузов. Издание представляет также интерес и для специалистов в области инвестиционной и оценочной деятельности, финансистов и аудиторов.