



РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ III (73)
ВЕСНА – ЛЕТО 2003

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков является членом IVSC



членом FIABCI



ассоциированным членом TEGoVA



10 ЛЕТ КОНГРЕСС
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ

ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ

ОРГАНИЗАТОРЫ КОНГРЕССА

МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПАРТНЕРСТВО РОО

ИП "ПАРТНЕРСТВО СОДЕЙСТВИЯ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОЦЕНОЧНЫХ ФИРМ,
АККРЕДИТОВАННЫХ
РОССИЙСКИМ ОБЩЕСТВОМ
ОЦЕНЩИКОВ"



РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ



ТОРГОВО-
ПРОМЫШЛЕННАЯ
ПАЛАТА РФ



ФИНАНСОВАЯ
АКАДЕМИЯ
ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ РФ

ИП РКО

РОССИЙСКАЯ
КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ



ИТОГИ КОНГРЕССА “10 ЛЕТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ. ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ”

4 – 5 июня в Москве в Центре международной торговли состоялся Конгресс “10 лет оценочной деятельности в России. Итоги и перспективы”. Организаторами Конгресса выступили Министерство имущественных отношений РФ, Финансовая академия при Правительстве РФ, Торгово-промышленная палата РФ, Российское общество оценщиков, Российская коллегия оценщиков, Партнерство РОО. Официальными спонсорами Конгресса выступили “Центр оценки имущества” и “Уральский институт оценки и маркетинга”. В его работе приняли участие руководители федеральных органов исполнительной власти, представители крупнейших российских компаний, международных профессиональных оценочных организаций, оценщики, потребители оценочных услуг, представители профессиональных ассоциаций и организаций, ведущие образовательные учреждения.

Открывая Конгресс, министр имущественных отношений РФ Фарит Газизуллин высказал мнение, что за прошедшие с 1993 года десять лет рынок оценочных услуг в России сформировался. В стране работают около 6000 оценщиков, а объем рынка составляет примерно 7 миллиардов рублей. Существуют и успешно работают общественные организации, с помощью которых в ближайшем будущем рынок станет саморегулируемым. Пока же, по мнению министра, система лицензирования оценочной деятельности оправдывает себя. Более того, условия лицензирования в ближайшем будущем станут жестче. Это не отразится на деятельности добросовестных фирм, однако поставит барьер перед теми, кто работает нечестно. Однако в дальнейшей перспективе, когда заработает система добровольной сертификации, государство намерено отказаться от лицензирования оценочной деятельности.

В первый день работы Конгресса прошло пленарное заседание, на котором выступили Грязнова А.Г. — ректор Финансовой академии при Правительстве РФ, Катырин С.Н. — вице-президент Торгово-промышленной палаты РФ, Грачев И.Д. — председатель Подкомитета по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Госдумы РФ, Рустамова З.Х. — заместитель министра имущественных отношений РФ, Трефилова Т.И. — руководитель Федеральной службы по финансовому оздо-



ровлению и банкротству, Дмитриев С.Ю. — председатель Санкт-Петербургского отделения РОО, Чубайс А.Б. — председатель Совета директоров РАО “ЕЭС России”, Табакова С.А. — президент Российского общества оценщиков, Кигим А.С. — заместитель министра природных ресурсов РФ, Дворкович А.В. — заместитель министра экономического развития и торговли РФ, Кругликов В.В. — председатель Российской

коллегии оценщиков, Трифонов Н.Ю. — генеральный директор Совета объединений оценщиков стран СНГ. Также в этот день прошли заседания секций Конгресса, одна из которых была посвящена практике оценки земли и природных ресурсов, а вторая — практике оценки объектов интеллектуальной собственности.

Во второй день работы Конгресса были проведены секции по практике оценки бизнеса и перспектив-

ным направлениям развития оценочной деятельности. Второй день завершился пленарным заседанием, на котором были отмечены профессионалы-оценщики, внесшие заметный вклад в развитие оценочной деятельности в России, и принята итоговая резолюция Конгресса, в которой определена стратегия развития оценочной деятельности на ближайшие годы. Завершился Конгресс праздничным фуршетом.

РЕЗОЛЮЦИЯ КОНГРЕССА

“10 ЛЕТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ. ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ”

Москва, 5 июня 2003 г.

I

Независимая оценка стоимости является информационной основой для принятия эффективных решений как в частном, так и в государственном секторах экономики, способствует защите имущественных прав участников гражданских отношений. Таким образом, развитие оценочной деятельности является в современной России важным аспектом развития гражданского общества и рыночных отношений.

Вместе с развитием рынка в России за последние 10 лет оценочная деятельность прошла “с нуля” путь становления и к настоящему времени сформировалась как самостоятельная сфера деятельности в экономике.

Сложился единый рынок оценочных услуг. В настоящее время в рамках единых требований на основании федеральной лицензии оценочную деятельность осуществляют более 5300 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Сформирована система государственного регулирования оценочной деятельности, основанная на Федеральном законе “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” и включающая контроль за соблюдением оценщиками лицензионных требований и условий, стандарты оценки и методические рекомендации, требования к образованию специалистов.

Развиваются саморегулируемые организации оценщиков. На-

ложено их взаимодействие с Минимуществом России по всему спектру проблем развития рынка оценки. Появляется первый опыт взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков с различными группами потребителей услуг по оценке, формируются предпосылки для создания системы саморегулирования рынка оценочных услуг. Осуществляется взаимодействие с международными профессиональными объединениями оценщиков: Международным комитетом по стандартам оценки (IVSC), Европейской группой ассоциаций оценщиков (TEGoVA). Представительство российских оценщиков в этих организациях, постоянный обмен информацией, перевод Международных и Европейских стандартов оценки, участие в международных научных конференциях содействуют развитию национальной системы оценки в России, а также согласованности развития оценки в странах СНГ.

Саморегулируемыми организациями оценщиков приняты стандарты профессиональной деятельности, документы об этике бизнеса оценщиков, проведении контроля качества профессиональной деятельности оценщиков, входящих в ту или иную саморегулируемую организацию. Предприняты шаги к объединению ряда саморегулируемых организаций оценщиков.

Развивается методологическая база оценки, учитывающая между-

народный опыт, а также особенности развития экономики и правового регулирования в России. Минимущество России в развитие стандартов оценки утвердило методические рекомендации об определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности, земельных участков, права аренды земельных участков. Ряд методических материалов, обобщающих опыт проведения оценочных работ в России, издан Торгово-промышленной палатой Российской Федерации. Российским обществом оценщиков переведена последняя редакция Европейских стандартов оценки. За последние годы в России издано большое количество научной и учебной литературы по оценке. Все вместе это способствует преодолению методического вакуума в оценочной деятельности.

Развитие оценки в Российской Федерации было бы невозможно без системы подготовки, переподготовки и повышения квалификации специалистов-оценщиков. Одним из важных событий на этапе становления оценочной деятельности в России стало проведение в 1993 г. семинаров по оценочной деятельности, организованных Институтом экономического развития Всемирного Банка. Заметный импульс развитию образования в сфере оценки был дан в ходе формирования и развития лицензионных требований к деятельности оценщиков. В настоящее время подготовка, профессиональная

переподготовка повышение квалификации оценщиков осуществляются более чем в 70 расположенных на всей территории Российской Федерации образовательных учреждениях, прошедших согласование базовых образовательных программ в Минимущество России. Развитие обучения оценщиков, соответствующий передовой опыт активно обсуждаются в рамках работы секции оценки Учебно-методического объединения по специальности “Финансы и кредит”.

В России формируется опыт оценки в ходе реорганизации крупных имущественных комплексов с участием международных и российских оценочных компаний. Обсуждение этой работы на ее различных этапах способствует росту культуры оценки, а также культуры управленческих решений в Российской Федерации.

II

С развитием экономической реформы в России, ростом частной инициативы и конкуренции, увеличением количества сделок с разнообразными экономическими ресурсами растет востребованность независимой оценки стоимости. Многосторонний анализ наиболее эффективного использования различных объектов, проводимый в ходе работы оценщиков, применение различных методик оценки способствуют в целом росту культуры управленческих решений в сфере экономики. Специалисты, обладающие знанием технологии оценки, являющиеся интеллектуальным капиталом, необходимым для осуществления экономических преобразований.

Вместе с этим, востребованность оценки предъявляет растущие требования к качеству работы оценщика. Решение этой ключевой для рынка оценки задачи в ближайшие годы возможно при тесном взаимодействии государства, саморегулируемых организаций оценщиков, образовательных учреждений, потребителей оценочных услуг.

По результатам состоявшегося обсуждения участники Конгресса предлагают определить следующие основные направления и меры

развития оценочной деятельности в Российской Федерации.

1. *Развитие информационного обеспечения оценочной деятельности.* Одним из необходимых условий проведения качественной оценки является наличие достаточной и достоверной информации об объекте оценки и рынке, к которому он относится. Для кардинального улучшения информационного обеспечения оценочной деятельности необходимо следующее:

- последовательно внедрять в России Международные стандарты финансовой отчетности и Международные стандарты оценки;

- в рамках реализации федеральной программы “Электронная Россия” разработать механизм и регламент доступа оценщиков к информации, используемой для оценки. Следует привлекать саморегулируемые организации оценщиков к реализации программы “Электронная Россия”. При формировании базы информационных массивов и регламента доступа к ней следует использовать международный опыт. Для целей эффективной реализации программы “Электронная Россия” обратиться к Правительству Российской Федерации по вопросу о максимально возможном раскрытии рыночной информации, аккумулируемой федеральными органами исполнительной власти, и в первую очередь ФКЦБ России, Госкомстатом, Роспатентом, Росземкадастром;

- для формирования достоверной исходной информации для проведения оценки необходимо также создавать и развивать специализированные базы данных различных групп объектов оценки. Формирование таких баз и предоставление информации оценщикам целесообразно проводить частным организациям на коммерческой основе, при этом основные требования к ведению таких баз (первичные источники информации, частота обновления информации, архивирование данных и т.д.) могут быть утверждены на государственном уровне, а со временем — на уровне саморегулируемых организаций оценщиков;

- повышению качества оценки будет способствовать совершен-

ствование системы регистрации сделок, повышение “прозрачности” сведений об условиях совершения сделок.

2. *Развитие методологической базы оценки.* Методология оценочной деятельности аккумулирует правоприменительную практику, достижения экономической теории, передовой опыт прикладного экономического анализа и, в этой связи, имеет важное значение как для оценщиков, так и для повышения культуры управленческих решений в России. Для развития методологической базы оценки необходимо:

- привлечь саморегулируемые организации оценщиков, образовательные и научные учреждения, а также потребителей оценочных услуг. Саморегулируемым организациям оценщиков целесообразно согласовать единый план разработки методических рекомендаций. После широкого обсуждения методические рекомендации должны утверждаться Минимуществом России;

- обратиться к Правительству России по вопросу государственного финансирования подготовки и выпуска новой учебной и методической литературы по оценке;

- при подготовке новых учебников и учебно-методических пособий по оценке учитывать изменения Международных стандартов. Также саморегулируемым организациям целесообразно сформировать перечень рекомендованных учебников и учебных пособий по различным направлениям оценочной деятельности;

- создать Совет по научным проблемам методологии оценочной деятельности при Российской академии наук;

- саморегулируемым организациям оценщиков совместно с отделением экономики Российской академии наук и Советом по научным проблемам методологии оценочной деятельности сформировать перечень научных тем, обеспечивающих реализацию наиболее важных направлений в развитии теории оценки;

- разработать механизм финансирования выбранных научных исследований в оценочной дея-

тельности, а также разработки методических рекомендаций;

- по мере развития рынка оценки обеспечить внесение дополнений в Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности.

Учитывая многочисленные обращения участников Конгресса, рекомендовать Правительству Российской Федерации рассмотреть возможность внесения изменений в Постановление Правительства РФ №519 от 6 июля 2001 г. “Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации” в части возможности использования цен спроса и предложения при проведении оценки в качестве источников информации, разрешенных к применению субъектами оценочной деятельности.

3. Развитие образования оценщиков. Необходимо качественное совершенствование профессионального образования оценщиков. Здесь следует выделить:

- взаимодействие образовательных учреждений и саморегулируемых организаций оценщиков по вопросам качества образования;

- участие саморегулируемых организаций оценщиков в проведении рейтинга образовательных учреждений;

- создание системы повышения квалификации преподавательского состава;

- продолжение развития дистанционного обучения оценщиков;

- координация деятельности учебно-методических объединений по специальностям, по которым осуществляется подготовка оценщиков;

- разработка механизма по продвижению российской системы подготовки специалистов-оценщиков в страны СНГ, обучения граждан СНГ в российских образовательных учреждениях.

4. Совершенствование законодательства. В целях совершенствования российского законодательства в области оценки необходимо:

- в Законе “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” расширить понятия оценоч-

ной деятельности и перечня объектов оценки;

- провести гармонизацию действующих законов, затрагивающих вопросы стоимостной оценки, с Законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”. Особенно это касается используемой терминологии и описания процедур определения стоимости;

- вновь принимаемые законы обсуждать в Государственной Думе Российской Федерации с позиций учета требований законодательства об оценочной деятельности. Для этого саморегулируемым организациям оценщиков целесообразно обратиться с просьбой к руководству профильного комитета Государственной Думы с предложением создать общественную экспертную комиссию по оценке;

- устранить дублирование различными федеральными органами исполнительной власти функций методического обеспечения оценки стоимости, формирования требований к деятельности оценщиков, осуществления контроля за результатами деятельности оценщиков.

5. Поэтапный переход от лицензирования к негосударственной системе персональной ответственности за качество оценки. В настоящее время механизм обратной связи между качеством оценки и возможностью дальнейшего осуществления оценочной деятельности основан на контроле за соблюдением оценщиками лицензионных требований и условий.

За время с начала лицензирования в результате проведенных контрольных мероприятий за соблюдением оценщиками лицензионных требований проведена проверка 816 оценщиков из 74 регионов Российской Федерации. По итогам проведенных территориальными органами Минимущества России проверок вынесено 151 решение о предупреждении лицензиатов и 121 решение о приостановлении действия лицензий.

С учетом международного опыта целесообразно осуществить поэтапный переход от лицензирования оценочной деятельности к качественно новому механизму обратной связи, основанному на

персональной ответственности специалиста-оценщика за качество работы и негосударственном контроле его деятельности. Для реализации этой задачи необходимо следующее:

- изучение Минимуществом России и саморегулируемыми организациями оценщиков международной практики добровольной сертификации специалистов-оценщиков с учетом стандартов ISO;

- выработка общенациональных форматов сертификации специалистов-оценщиков;

- изменение с учетом формата сертификации лицензионных требований и условий в части требований к персоналу оценочных организаций с целью стимулирования повышения профессионального уровня специалистов-оценщиков на всей территории Российской Федерации;

- правовая и организационная трансформация лицензирования оценщиков в общероссийскую систему негосударственной сертификации и контроля качества работы специалистов-оценщиков.

Разработке и внедрению системы сертификации в Российской Федерации должны предшествовать анализ и тщательный отбор приемлемых для условий России механизмов осуществления сертификации при обязательном соответствии международным требованиям и признании авторитетными международными организациями оценщиков.

6. Развитие саморегулирования оценщиков. С целью повышения значения саморегулируемых организаций в развитии оценочной деятельности, учитывая, что в настоящее время идет работа над проектом закона “О саморегулируемых организациях”, целесообразно разработать критерии, которым должна соответствовать саморегулируемая организация в сфере оценочной деятельности. Важнейшим критерием должно стать наличие эффективной внутренней системы контроля качества работы членов саморегулируемой организации.

Саморегулируемым организациям оценщиков целесообразно определить направления консо-

лидации деятельности, в том числе по вопросам разработки единых стандартов и методических рекомендаций по оценке, информационного обеспечения оценочной деятельности, осуществления сертификации оценщиков, профессиональной этики, проведения экспертизы и по другим вопросам, требующим единых для рынка оценки решений.

Важными направлениями деятельности саморегулируемых организаций являются:

- совершенствование системы контроля качества работы членов саморегулируемых организаций и проведения экспертизы оценочных работ;

- антидемпинговые мероприятия;

- формирование системы информирования заказчиков оценочных услуг о состоянии рынка оценки;

- участие в разработке и совершенствовании методик проведения рейтингов оценщиков;

- разработка системы справочной информации по различным параметрам, применяемым при оценке стоимости (отраслевым коэффициентам систематического риска, коэффициентам капитализации, мультипликаторам, ставкам роялти);

- проведение научно-практических конференций по актуальным вопросам практики оценочной деятельности;

- анализ новых методических решений в оценочной деятельности и формирование рекомендаций по их применению;

- создание эффективного механизма взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков и потребителей оценочных услуг по системным вопросам совершенствования оценочной деятельности, в том числе в рамках работы Совета потребителей оценочных услуг при Минимущество России;

- организация работы по постоянному мониторингу судебной практики по вопросам оценочной деятельности совместно с Минимуществом России, Высшим арбитражным судом и Верховным судом Российской Федерации.

По мнению участников Конгресса, путь создания механизмов полноценного контроля и регулирования гражданским обществом рынка оценочных услуг лежит через максимальное использование уже имеющегося потенциала и структур, осуществляющих те или иные элементы системы саморегулирования в настоящее время.

Рекомендуется поддержать инициативу ряда саморегулируемых организаций по конфедеративному объединению усилий для выработки общих регламентов и правил рынка оценочных услуг.

7. Развитие саморегулирования рынка оценки. Рынок подразумевает взаимодействие продавцов и потребителей. Регулирование цивилизованного рынка должно основываться на согласовании интересов оценщиков и потребителей оценочных услуг по решению системных проблемы оценочной деятельности.

Продуктивным является развитие практики третейских судов.

Целесообразно участие крупнейших потребителей оценочных услуг в финансировании актуальных для их хозяйственной деятельности методических разработок по оценке.

Следует формировать прозрачные механизмы конкурсного отбора оценщиков при реализации крупных проектов по заказу как государственных органов, так и корпоративных клиентов.

С целью разработки механизмов трансформации системы государственного контроля и регулирования оценочной деятельности в систему общественного контроля и регулирования предлагается создать Национальный совет по оценочной деятельности в Российской Федерации с включением в его состав представителей законодательной, исполнительной, судебной властей, представителей бизнеса (потребителей услуг), саморегулируемых организаций, научных и образовательных учреждений.

8. Международное сотрудничество. Важной работой для развития оценочной деятельности в Российской Федерации является взаимо-

действие российских и международных организаций оценщиков.

Конгресс постановил одобрить работу Российского общества оценщиков в Совете объединений оценщиков СНГ, основных международных профессиональных объединениях оценщиков: IVSC (Международный комитет по стандартам оценки) и TEGoVA (Европейская группа ассоциаций оценщиков) и рекомендовать другим саморегулируемым организациям оценщиков развивать сотрудничество с международными организациями оценщиков.

III

Реализация предлагаемых мер развития оценки стоимости, направленных на повышение ее качества, более широкое использование механизмов управления стоимостью для определения оптимальных управленческих решений в сфере экономики внесут заметный вклад в реализацию задачи увеличения темпов экономического роста, поставленной Президентом Российской Федерации.

Ректор Финансовой академии при Правительстве РФ

Грязнова А.Г.

Первый вице-президент Торгово-промышленной палаты РФ

Катырин С.Н.

Президент Российского общества оценщиков

Табакова С.А.

Председатель Некоммерческого Партнерства Российской коллегии оценщиков

Кругликов В.В.

Президент Некоммерческого Партнерства содействия деятельности фирм, аккредитованных Российским обществом оценщиков

Артеменков И.Л.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 3 июня 2003 г. № 722-р Москва

Об объявлении благодарности Галушке А.С., Коплусу С.А., Рутгайзеру В.М., Табаковой С.А. и Федотовой М.А.

За большой личный вклад в становление и развитие оценочной деятельности в Российской Федерации и в связи с 10-летием оценочной деятельности в Российской Федерации объявить благодарность Правительства Российской Федерации:

Галушке Александру Сергеевичу — директору общества с ограничен-

ной ответственностью “Центр менеджмента оценки и консалтинга”;

Коплусу Сергею Александровичу — директору отделения Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова;

Рутгайзеру Валерию Максимиловичу — директору Центра подготовки специалистов по оценке собственности и первичному раз-

мещению акций Международного университета (г. Москва);

Табаковой Светлане Алексеевне — президенту общественной организации “Российское общество оценщиков”;

Федотовой Марине Алексеевне — заведующей кафедрой Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации.

СТЕНОГРАММЫ ДОКЛАДОВ КОНГРЕССА

“10 ЛЕТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ. ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ”

Табакова Светлана Алексеевна, президент Российского общества оценщиков

Уважаемые участники Конгресса, дорогие коллеги! Темой моего выступления сегодня являются перспективы развития оценочной деятельности и роль саморегулируемых организаций и объединений в формировании рынка оценочных услуг.

Как уже здесь отмечалось, с 1993 г. в Российской Федерации идет процесс формирования и становления нового профессионального вида деятельности и нового научного направления оценки стоимости имущества. Это новое направление, призванное, в первую очередь, обеспечить защиту прав собственности в условиях рыночной конкурентной экономики, является важным элементом создания правового демократического государства. Опыт десятилетия развития оценки стоимости имущества показал, что несмотря на ряд сложностей и проблем, в современных условиях России можно создать систему, соответствующую международным требованиям, не противоречащую существующим внутренним экономическим и правовым институтам и позволяющую решать задачи по защите и обеспечению оборота прав собственности.

За прошедшее десятилетие российская оценка прошла огромный путь от создания первой в стране общественной организации — Российского общества оценщиков — до формирования общегосударственной системы оценки стоимости имущества в стране. 10 лет развития оценки показали, что существование этого вида профессиональной деятельности и нового научного направления возможно при активном участии в этом процессе общественных и некоммерческих организаций. И само развитие оценки до 1999 г. обеспечивалось именно силами этих организаций.

Свидетельством успешного развития оценочной деятельности в Российской Федерации и признанием российской оценки на международном уровне является участие представителей России, Российского общества оценщиков в Совете объединений оценщиков СНГ, Международном комитете по стандартам оценки, в Европейской группе ассоциаций оценщиков. Представительства российских оценщиков в этих организациях, постоянный обмен информацией, перевод Международных и Европейских стандартов и изменений к ним на русский язык, участие в

международных научных конференциях не только создают прочный фундамент развития национальной системы оценки в стране, но и позволяют ставить задачу по созданию общей системы оценки в странах СНГ.

И с этой целью Российскими представителями в международных организациях проводится постоянная работа по включению представителей Российской Федерации и стран СНГ в руководящие органы этих организаций. Также активны российские представители при внесении предложений и корректировок в Международные и Европейские стандарты оценки по учету особенностей и специфики экономики не только России, но и стран СНГ.

Введение государственного регулирования оценочной деятельности позволило избежать наметившихся тенденций по созданию региональных и отраслевых систем и сформировать общую федеральную систему оценки. В настоящее время мы можем констатировать, что в России созданы институциональные основы оценочной деятельности, принят закон, стандарты оценки, обязательные к применению, вве-

дены правила лицензирования, установлена единая методологическая система государственного регулирования и контроля оценочной деятельности. Все это способствует установлению цивилизованных отношений в Российском бизнесе, более эффективному развитию экономики, совершенствованию механизма налогообложения, а также формированию основ и предпосылок для перехода к активной инвестиционной деятельности предприятий и организаций.

Сегодня активными потребителями услуг оценщиков выступают не только органы исполнительной власти, государственные предприятия, но и крупные корпорации, такие как РАО ЕЭС России и ОАО «Газпром», коммерческие банки, такие как «Альфа-банк», и другие предприятия и организации, а также частные лица. Взаимодействие с потребителями услуг, в том числе и в рамках создания на базе Минимущества Совета потребителей оценочных услуг, помогает во многом сблизить позиции участников рынка.

От лица всех представителей общественных организаций и объединений мне хотелось бы сегодня выразить глубокую благодарность Министерству имущественных отношений, всем тем, с кем мы работаем ежедневно, за их глубокое понимание непростых стоящих перед оценщиками задач и их значительные усилия по формированию цивилизованного рынка оценки в России.

Дальнейшее развитие экономики России, начавшийся процесс административной реформы, исключение ряда функций из сферы деятельности органов исполнительной власти и формирование эффективных институтов гражданского общества, безусловно, будут оказывать самое непосредственное влияние на дальнейшее развитие оценочной деятельности. Поэтому формирование системы взаимодействия между саморегулируемыми организациями и создание общественных механизмов со стороны общества по контролю за оценочной деятельностью является

сва первоочередной задачей по дальнейшему формированию рынка.

В настоящее время саморегулируемые организации могут и должны выполнять следующие функции: содействовать повышению уровня профессиональной подготовки оценщиков, участвовать в разработке образовательных программ по профессиональному обучению, вырабатывать собственные стандарты оценки, формировать и поддерживать систему контроля качества оценочной деятельности и, конечно, защищать интересы оценщиков.

В настоящее время саморегулируемые организации оценщиков, а также общественные объединения и советы представлены следующими основными организациями: Российское общество оценщиков, которое объединяет физические лица; Комитет по оценочной деятельности при Торгово-промышленной палате Российской Федерации — консультативный орган, в который входят представители научных и учебных организаций, представители саморегулируемых организаций и коммерческих структур; Российская коллегия оценщиков — объединение юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица; Партнерство Российского общества оценщиков — объединение юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица, в состав которого входят члены Российского общества оценщиков; Национальная лига субъектов оценочной деятельности — образование юридических и физических лиц; Ассоциация российских магистров оценки, объединяющая физических лиц; Ассоциация образовательных учреждений по подготовке оценщиков — объединение образовательных учреждений; Объединенный совет по оценочной деятельности при отделении экономики РАН — консультативный орган, в состав которого входят представители академической науки, ассоциации образовательных учреждений, Торгово-промышленной палаты и других общественных организаций. Создаются новые региональ-

ные и межрегиональные объединения оценщиков.

В то же время, очевидно, что начавшийся процесс административной реформы непосредственно затрагивает нашу с вами деятельность. И задачей на современном этапе развития с учетом наметившихся кардинальных изменений в системе управления должна стать система общественного контроля регулирования оценочной деятельности в обеспечении и трансформации уже действующей системы государственного контроля.

С целью повышения роли и места саморегулируемых организаций в процессе формирования гражданского общества в настоящее время, как все знают, идет работа над проектом Федерального закона о саморегулируемых организациях, призванного, в первую очередь, определить, какие организации могут рассматриваться и выполнять функции саморегулируемых. К числу критериев, которые должны характеризовать деятельность саморегулируемой организации, следует отнести: во-первых, широту представительства некоммерческих организаций на соответствующем сегменте рынка, наличие опубликованных правил профессиональной деятельности и ее участников, т.е. тех, установление контроля исполнения которых будут являться предметом саморегулирования данной организации. К числу таких правил можно отнести стандарты, кодексы, систему профессиональных квалификационных званий.

В структуре такой организации должны обязательно существовать специализированные органы по разработке собственных правил профессиональной деятельности, контролю за их исполнением и рассмотрению вопросов, связанных с нарушением установленных правил. Сюда следует отнести, в первую очередь, экспертные органы, а также складывающуюся систему сертификации. И, наконец, создание специального механизма дополнительной ответственности за результаты профессиональной деятельности в форме, которая

позволяет осуществить взаимный контроль участников за деятельностью друг друга.

В настоящее время, вы знаете, на рынке выдано более чем 5000 лицензий на оценочную деятельность. Но, к сожалению, еще далеко не все участники рынка являются членами тех или иных саморегулируемых организаций. Поэтому путь к созданию механизмов полноценного контроля и регулирования гражданским обществом рынка оценочных услуг лежит через максимальное использование уже имеющегося потенциала и структур, осуществляющих те или иные системы регулирования. Этот путь уже наметили представители смежных профессий — аудиторы, бухгалтеры и другие.

И в этой связи Российское общество оценщиков предлагает сформировать постоянно действующий консультативный орган — национальный совет по оценочной деятельности в Российской Федерации, который позволит провести постепенное преобразование созданной государственной системы регулирования в систему общественного регулирования. Создание этого независимого органа с включением в его состав представителей законодательной, исполнительной, судебной власти, представителей бизнеса, саморегулируемых организаций, Академии наук и представителей образовательных учреждений, по нашему мнению, позволит преодолеть наметившиеся тенденции, связанные с ведомственной разобщенностью, сложностью в принятии полноценных стандартов оценки и иных нормативных документов.

В рамках Национального совета Российской Федерации по оценочной деятельности можно обеспечить решение следующих основных задач. Во-первых, разработать механизмы включения стандартов оценки и методик саморегулируемых организаций в общую нормативную базу по оценке в Российской Федерации с целью максимального сближения российских и международных стандартов. С целью выработки действенного механизма обратной связи между качеством оценки, персональной ответственностью оценщика и возможностью осуществлять профессиональную деятельность — разработать систему добровольной аттестации оценщиков. Разработке и внедрению такой системы в Российской Федерации должны предшествовать анализ и тщательный отбор приемлемых для условий Российской Федерации механизмов осуществления аттестации и сертификации, а сама система аттестации должна соответствовать не только общепринятым нормам ISO и международных стандартов, но также адаптирована непосредственно к нашей с вами сфере оценочной деятельности.

Во-вторых, должна быть решена проблема получения оценщиками достоверной информации для обеспечения качественных оказываемых услуг. Необходимо продолжить работу по формированию эффективных механизмов взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков и потребителей по системным вопросам развития оценочной деятельности, включая разработку регламентов

работ оценщиков и анализа результатов применительно к конкретным задачам и потребностям. И, наконец, скоординировать усилия оценочного сообщества по вопросам научно-методической, исследовательской работы и образовательной работы, а также совершенствование механизмов общественного контроля.

И в заключение мне хотелось бы сказать, что, учитывая те направления, которые были изложены в послании Президента нашей страны в 2003 г., именно создание национального общественного совета по оценке в Российской Федерации в наибольшей степени может обеспечить трансформацию существующей системы государственного регулирования и контроля общественной деятельности к полноценной общественной системе регулирования и контроля.

И в этой связи мне хотелось бы обратить внимание на ту резолюцию, предложение к резолюции Конгресса, которая роздана всем участникам. Уважаемые коллеги, в течение сегодняшнего и завтрашнего дней на секциях и на пленарных заседаниях мы просим вас подумать и посмотреть на эти предложения и сформулировать свои поправки к тем общим положениям, которые были выработаны организаторами Конгресса и предложены вашему вниманию. По заключению работы нашего Конгресса с учетом всех ваших пожеланий и предложений этот текст должен быть переработан и в конце второго пленарного заседания окончательная редакция уже может быть оглашена и передана в прессу. Спасибо.

Газизуллин Фарит Рафикович, министр имущественных отношений РФ

Уважаемые коллеги, по инициативе Российского общества оценщиков, Российской коллегии оценщиков, Партнерства РОО, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации и, конечно, Министерства имущественных отношений Российской Федерации сегодня в этом зале собрались на свой Конгресс, очень важный и представительный форум, члены

Федерального собрания Российской Федерации, руководители министерств и ведомств, Счетной палаты, самое главное — оценщики из многих регионов России, ученые, преподаватели высшей школы, а также представители российского бизнеса, т.е. те люди, которые используют результаты работы оценщиков в своей работе.

Позвольте мне, а эта инициатива, вы знаете, поддержана Правительством Российской Федера-

ции, и от имени организаторов, и от имени Правительства Российской Федерации объявить наш Конгресс открытым.

Говоря о десятилетии оценки как финансового инструмента, который появился в России, отмечу, что становление и развитие этой деятельности, безусловно, было тесно связано с осуществлением рыночных преобразований в экономике страны. Одной из основ экономической реформы, начатой

в 90-х гг., был переход от планового ценообразования к рыночному механизму определения цен. Однако рыночное ценообразование, являясь более точным и эффективным, при этом оказывается далеко не простым делом. Каждый раз для принятия решения о цене крупной сделки необходим сбор и анализ многоплановой рыночной информации, профессиональные навыки ее обобщения. Потребность рынка в такой работе и определила появление и развитие профессии оценщика. Это не чья-то воля, это объективная потребность рынка.

К настоящему времени, мы с удовольствием констатируем это в Правительстве, рынок оценки в России в целом сформировался. Создана система государственного регулирования оценочной деятельности на этом переходном этапе, в России действует более 6000 оценщиков. Сформирована инфраструктура образования в сфере оценки. И очень важно, это лейтмотив сегодняшнего нашего разговора, — развиваются, становятся на ноги саморегулируемые организации оценщиков. Сегодняшний Конгресс — это яркое свидетельство того, что у нас есть структуры, которые в этом направлении могут перенять у государства эстафету. Растет объем рынка оценочных услуг. В 2002 г. он составил около 7 миллиардов рублей.

Следует отметить, что применение оценки способствует в целом росту культуры управленческих решений в экономике. Специалисты, обладающие знаниями в технологии оценки, являются интеллектуальным капиталом и инструментом, необходимым для осуществления экономической реформы. Я с удовольствием хочу отметить, что и по нашему совету, и по своим потребностям крупнейшие российские корпорации РАО ЕЭС России, ОАО «Газпром» и другие для своих потребностей провели конкурсы по отбору оценщиков. При этом победителями в них стали в основном отечественные компании из различных регионов России. Я думаю, что это тоже большое признание института оценки.

С ростом востребованности оценки растут, безусловно, требо-

вания к качеству оценки. Я, к сожалению, должен констатировать сегодня, что на рынке работают 6000 оценщиков, но реальная практика (в том числе и моя личная) работы с некоторыми оценочными фирмами говорит о том, что мы находимся еще на начальном этапе. У нас много оценочных фирм, которые уже имеют имидж, к которым обращаются, которым верят, которые понятны, прозрачны, однако много и фирм, которые созданы для того, чтобы давать решения, противоречащие здравому смыслу, я уж не говорю — всем тем потребностям, которые предъявляет рынок.

Я недавно буквально разобрал отчет об оценке в области приватизации, когда оценщик на объект стоимостью в 250 миллионов долларов дает 8-миллиондолларовую оценку. Появляются вопросы, приходят аудиторы. Конечно, такие фирмы мы лишим лицензии. Я ставлю перед собой задачу, и Президент поставил перед нами задачу, и председатель Правительства — быстрее передать все контролирующие и другие функции саморегулируемым организациям, чтобы они сами наводили порядок в своих рядах и разбирались с нечистоплотностью, недобросовестностью и т.д. Но все-таки, я думаю, что пока та форма, которую мы избрали — лицензирование государством этой сферы деятельности, на этом этапе является правильной.

Я сразу хочу предупредить некоторых оценщиков, некоторых руководителей фирм. Мы сегодня с вами обменяемся и примем соответствующие документы, и есть предложение обратиться к Правительству, и при моей жесткой линии, которую я буду проводить с согласия председателя Правительства, Президента на передачу саморегулируемым организациям — этот период будет жесткий. Жесткий по отношению к тем, кто примазался к такому крупному большому делу, как оценка. Другого слова найти не могу. Вот такие люди должны знать, что сейчас будет жесткий период по отношению к ним. Все остальные, кто работает и кто хочет на этом рынке работать — им карты в руки. Поддержка государ-

ства и поддержка Правительства, и не сомневайтесь.

Одна из главных задач, связанных с повышением качества оценки, — это задача передачи всех этих вопросов в рамки саморегулируемых организаций. И вы заметили — хотя это Правительство проводит мероприятия со всеми теми, кого я назвал, сегодня я начал с них. И на первом месте я назвал Российское общество оценщиков и всех остальных, и на последнем только — Министерство имущественных отношений. Вот вся наша политика.

Но сейчас на ближайшие пять лет вам самим надо, прежде всего, при поддержке государства определить те этапы, которые позволят действительно через пять лет говорить о том, что в нашей стране наравне с другими инфраструктурами рыночной экономики твердо и окончательно стал институт оценки. Вот это очень серьезная задача. И я, заканчивая свою прерамбулу, хотел бы сказать, что в своем послании Федеральному Собранию Президент Российской Федерации, как известно, поставил задачу увеличения темпов экономического роста и связал реализацию этой задачи с необходимостью ответственного выбора источников роста. Это масштабная и системная задача. Современная рыночная экономика России. Этот выбор в значительной степени будет делаться отечественными предпринимателями и менеджерами при определении соответствующего инвестирования капитала. Если оценочное общество сможет эффективно решить задачу повышения качества оценки, разнообразных экономических ресурсов, которые будут мобилизовываться, безусловно, всей страной на выполнение задачи, поставленной Президентом — то нет сомнений в том, что труд оценщиков будет востребован и внесет вклад в решение вышеназванной общенациональной задачи.

Надеюсь, что Конгресс станет для оценщиков заметным шагом в этом направлении. От имени Правительства Российской Федерации желаю участникам Конгресса плодотворной работы.

Рустамова Зумруд Хандашевна, заместитель министра имущественных отношений РФ

Хочу от имени всего оценочного сообщества поблагодарить наших гостей, которые нашли время посетить наш Конгресс, для всех это очень важно.

Уважаемые участники Конгресса! 2003 год ознаменован двумя юбилейными для российской оценки датами. В 1893 г. императором Александром III были утверждены правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами, установившие единый порядок проведения оценочных работ в Российской империи. А в 1993 г., уже в Российской Федерации, была образована первая профессиональная организация оценщиков — Российское общество оценщиков, проведены первые международные семинары по оценочной деятельности. Это и стало началом отсчета становления профессии оценщика в современной России.

Таким образом, 2003 год мы можем считать годом 10-летия оценочной деятельности в Российской Федерации и 110-летия оценочной деятельности в России.

10 лет — срок значительный. Уже можно говорить о некоторых итогах, и на основе их анализа — о перспективных задачах. К настоящему времени оценка является самостоятельным видом деятельности в экономике. Если в начале 90-х гг. оценка не входила в число предметов высшей школы, то в последние годы по специализации «Оценка стоимости» ежегодно выпускаются сотни специалистов. Профессия оценщика является одной из самых популярных у абитуриентов.

Сформирована система государственного регулирования оценочной деятельности. В ее основе лежит Федеральный закон об оценочной деятельности в Российской Федерации. Закон принят в 1998 г. по инициативе депутата Государственной Думы Ивана Дмитриевича Грачева. Закон зафиксировал уровень развития оценочной деятельности на тот период. Но главное — он заложил основы для ее дальнейшего развития. Законодательство определяет статус неза-

висимого оценщика, требования к результатам его работы, статус отчета об оценке как документа доказательственного значения в случае обязательного произведения оценки.

Важное место законом отводилось решениям Правительства Российской Федерации. Необходимо было определить уполномоченный орган по контролю за осуществлением оценочной деятельности, порядок лицензирования оценочной деятельности и утвердить стандарты оценки.

В соответствии с Постановлением Правительства уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности в 1999 г. было назначено Министерство имущественных отношений. И первой задачей, которую нам необходимо было решить, — это определение требований к образованию специалистов-оценщиков. После всестороннего обсуждения с ведущими образовательными учреждениями были утверждены государственные требования к программам профессиональной переподготовки оценщиков, требования к образовательным учреждениям, осуществляющим подготовку оценщиков. Уровень образования специалистов, необходимый для получения лицензии на оценочную деятельность, был определен на уровне высшего образования. Существенную помощь в этой работе нам оказали Марина Алексеевна Федотова, Александр Алексеевич Кушель, Евгений Иосифович Нейман. В результате были установлены единообразные требования к подготовке оценщиков. И Минимущества в соответствии с требованием законодательства приступило к согласованию образовательных программ в области оценочной деятельности. К настоящему времени обучать оценке по согласованной с нами программе вправе 70 образовательных учреждений, расположенных по всей территории России.

До своевременного проведения этой работы невозможно было обеспечить проведение лицензиро-

вания оценочной деятельности, поскольку одним из условий получения лицензии является наличие у работника профессиональных знаний в соответствии с согласованными Минимуществом программами.

Порядок лицензирования был утвержден Правительством Российской Федерации в июле 2001 г. Благодаря введению федерального порядка в Российской Федерации сформирован единый рынок оценочных услуг, предотвращена тенденция создания разнообразных региональных и отраслевых порядков регулирования оценки. В настоящее время в рамках единых требований на основании федеральной лицензии, как уже было сегодня сказано, оценочную деятельность осуществляют около 6000 юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. Лицензия позволяет осуществлять оценку стоимости оборотоспособных объектов по всей территории России.

Работа по проведению первичного лицензирования характеризовалась необходимостью в сжатый срок предоставить лицензии всем, кто хотел работать и соответствовал установленным требованиям. В этой связи Минимущество делегировало часть полномочий по лицензированию своим территориальным органам. Это нам обеспечило успешное проведение первичного лицензирования в течение июля — сентября 2001 г. Иногда нам приходилось отказывать в выдаче лицензий. У заявителя либо отсутствовало соответствующее образование в области оценочной деятельности, либо оценочная деятельность не соответствовала их целям и задачам, ради которых они создавались. Это, конечно, касается учреждений и унитарных предприятий. Правильность наших решений была неоднократно подтверждена судебно-арбитражной практикой.

Начиная с февраля 2002 г., в связи с изменением условий лицензирования согласно новому Закону о лицензировании отдельных видов деятельности и в связи

со спадом первой волны полномочия по выдаче лицензий были сосредоточены в центральном аппарате Министерства. При этом основные функции по контролю за соблюдением оценщиками лицензионных требований и условий осуществляют наши территориальные органы.

За время с начала лицензирования в результате проведенных контрольных мероприятий за соблюдением оценщиками лицензионных требований проведена проверка свыше 800 оценщиков из 74 регионов России. По итогам проведенных проверок вынесено 150 предупреждений и приостановлено действие 120 лицензий. Действие лицензии приходится приостанавливать за нарушение законодательства при составлении отчетов, за отсутствие квалифицированных специалистов, за препятствия при осуществлении контрольных мероприятий.

С просьбами провести проверки оценщиков к нам зачастую обращаются граждане, которые становятся все более активными потребителями оценочных услуг. Зачастую они не могут сами оценить качество работ по оценке. Особенно это важно при разрешении имущественных споров. Например, в случае нанесения ущерба автотранспортным средствам или жилой недвижимостью, при разделе имущества, вступлении в права наследования, выкупе акций миноритарных акционеров и в целом ряде других случаев.

Следующим необходимым шагом в области регулирования оценочной деятельности было утверждение стандартов оценки, без которых лицензирование существенно теряло бы свою эффективность. Стандарты оценки после всестороннего обсуждения как с саморегулируемыми организациями оценщиков, образовательными учреждениями, так и органами исполнительной власти были утверждены Постановлением Правительства в июле 2001 г., за 10 дней до вступления в силу Положения о лицензировании. В работе над стандартами нам существенную помощь оказали Игорь Львович Артеменков, Валерий Максевич Рут-

гайзер, Марина Алексеевна Федотова и Евгений Иосифович Нейман. Было разработано несколько вариантов формирования стандартов — от максимально подробного до сжатого.

В результате обсуждения было признано целесообразным сформировать двухуровневую систему. На уровне Правительства определить наиболее общие требования к процедуре оценки, которые ни у кого не вызывают разногласий, а различные методики подробно описывать в методических рекомендациях, утверждаемых Минимуществом. В действующих стандартах оценки определены виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной, основные понятия, которые мы с вами используем, общие требования к проведению оценки и содержание работ, выполняемых оценщиком.

К настоящему времени в развитии стандартов Минимуществом утверждены Методические рекомендации об определении рыночной стоимости интеллектуальной собственности, земельных участков, права аренды земельных участков. Готовятся Методические рекомендации по оценке дебиторской задолженности, по оценке бизнеса. Совместно с Минприроды готовим к выходу рекомендации по оценке недр.

Таким образом, к 2002 г. заложенная в Законе об оценочной деятельности система государственного регулирования была сформирована.

Отсутствие достаточных традиций оценки в Российской Федерации, сложности формирования достоверной информации о ценах фактически совершаемых сделок обуславливают многочисленные спорные ситуации между заказчиками, оценщиками, а также третьими лицами, права которых затрагиваются в процессе оценки.

Следует также учитывать, что услуги оценщиков востребованы на всей территории Российской Федерации. При этом существуют серьезные отличия по качеству развития региональных рынков оценки. На данном этапе государственное регулирование оценочной деятельности пока еще явля-

ется важным фактором развития рынка оценки. Контроль за соблюдением лицензионных требований и условий на современном этапе является адекватным инструментом установления обратной связи между качеством работы оценщика и возможностью продолжения его работы на рынке.

Минимущество проводит систематическую работу по ужесточению требований к оценщикам и вместе с этим расширению области применения оценочной деятельности. Совсем недавно новым лицензионным требованием стало повышение раз в три года квалификации специалистов-оценщиков. Минимуществом, Минобразованием совместно с ведущими образовательными учреждениями установлены требования к повышению квалификации в области оценочной деятельности. В ноябре 2002 г. в Закон об оценочной деятельности были внесены изменения, повышающие ответственность оценщика за работу по оценке объектов, ужесточающие требования к оценщикам — юридическим лицам по штатному составу сотрудников. Отмечу, что новые нормы не могли появиться в Законе сразу, поскольку для введения таких требований на всей территории России было необходимо время для подготовки достаточного числа специалистов.

Вместе с ужесточением требований к оценщикам в Закон внесены изменения, в соответствии с которыми сфера применения оценки расширена. Информация обо всех аспектах государственного регулирования оценочной деятельности открыта и публикуется на официальном сайте Минимущества в сети Интернет.

В своем выступлении Фарит Рафикович уже сказал, что важнейшей задачей Минимущества в ближайшие годы в сфере регулирования оценочной деятельности является повышение качества оценочной деятельности, точности ее результатов, содействия условий для использования результатов оценки в практике принятия управленческих решений и передача функций по регулированию оценочной деятельности общественным организациям.

Это задача — общая для всех субъектов оценочной деятельности, и в качестве основных направлений ее реализации я бы хотела выделить следующие: развитие информационного обеспечения оценочной деятельности, развитие методической базы, повышение уровня образования оценщиков, совершенствование законодательства, регулирующего оценочную деятельность, поэтапный переход от государственного регулирования оценочной деятельности к саморегулированию, формирование спроса на услуги оценщиков и международное сотрудничество.

Развитие информационного обеспечения оценочной деятельности представляется одним из важнейших резервов повышения качества оценки. Необходимым условием является наличие достаточно достоверной информации об объекте оценки и рынке, к которому он относится. Здесь необходимо выделить следующие направления: взаимосвязанное внедрение в России Международных стандартов финансовой отчетности и Международных стандартов оценки. Эта работа в настоящее время уже ведется как со стороны государства, так и со стороны бизнеса. Чем точнее бухгалтерская отчетность сможет передавать текущую ситуацию в организации, тем выше будет качество прогноза ее развития и качество оценки.

В качестве другого важного ресурса можно рассматривать Федеральную программу «Электронная Россия». В рамках ее реализации необходимо обеспечить возможность доступа оценщиков по определенному регламенту к формируемым массивам информации, необходимой для оценки стоимости. В этой связи целесообразно участие саморегулируемых организаций оценщиков в обсуждении реализации программы «Электронная Россия».

Саморегулируемым организациям оценщиков самим необходимо разработать комплекс мер по формированию специализированных баз данных по оценке. Для того чтобы информация из этих баз воспринималась потребителями оценочных услуг как достоверная,

возможно, общие требования к формированию таких баз, например, первичные источники информации, частота обновления информации, утверждают сначала на государственном уровне, а со временем — на уровне саморегулируемых организаций оценщиков.

Развитие методологии оценочной деятельности должно аккумулировать правоприменительную практику, достижение экономической теории и передовой опыт прикладного экономического анализа. Развитие методологии оценки должно осуществляться силами саморегулируемых организаций оценщиков во взаимодействии с образовательными и научными учреждениями вместе с потребителями оценочных услуг.

Целесообразно согласование саморегулируемыми организациями оценщиков единого плана разработки методических рекомендаций. После широкого обсуждения эти рекомендации будут утверждаться Минимуществом.

В настоящее время издается большой объем литературы по оценке. Выводы авторов и возможности применения новых методов иногда вызывают серьезные дискуссии. В такой ситуации саморегулируемым организациям после обсуждения целесообразно разрабатывать перечни рекомендуемой литературы, учебников и учебных пособий по различным направлениям оценочной деятельности.

Необходимо качественное совершенствование профессионального образования оценщиков. Здесь следует выделить: взаимодействие образовательных учреждений и саморегулируемых организаций оценщиков по вопросам контроля качества образования; формирование саморегулируемыми организациями рейтинга образовательных учреждений; создание системы повышения квалификации преподавательского состава; продолжение развития дистанционного обучения оценщиков; координация деятельности оценочно-методических объединений специальностей, по которым осуществляется подготовка оценщиков.

Важное место в развитии оценки принадлежит совершенствованию

законодательства. Необходимо в тех законах, где затрагиваются вопросы, связанные с оценкой стоимости, провести используемую терминологию и описание процедур определения стоимости в соответствии с Законом об оценочной деятельности. Такая гармонизация законодательства особенно актуальна для законов, принятых до вступления в силу Закона об оценочной деятельности. Для более корректной оценки в целом необходимо увеличение подробностей законодательства.

В настоящее время механизм обратной связи между качеством оценки и возможностью дальнейшего осуществления оценочной деятельности основан на контроле за соблюдением оценщиком лицензионных требований и условий.

В связи с реализацией основных мероприятий административной реформы проводится работа по дальнейшему сокращению лицензируемых видов деятельности. Оценочному сообществу необходимо выработать новый, негосударственный механизм обеспечения обратной связи между качеством оценочных услуг и возможностью осуществления оценочной деятельности, создать соответствующую инфраструктуру в федеральном масштабе.

Необходим закон, регламентирующий деятельность саморегулируемых организаций независимой сертификации специалистов оценщиков, обеспечивающей персональную ответственность оценщиков.

Минимущество будет продолжать работу по изменению лицензионных требований и условий, направленных на повышение качества оценки и создание предпосылок для перехода на всей территории России к сертификации оценщиков, соответствующих международным требованиям. Такой переход должен быть управляемым и не создавать разрывов регулирования рынка оценки. Для реализации этой задачи нам необходимо изучение международной практики добровольной сертификации специалистов оценщиков, выработка общенациональных форматов сертифика-

ции, отмена с учетом форматов сертификации лицензионных требований и условий, и самое главное — правовая и организационная трансформация лицензирования оценщиков в общероссийскую систему негосударственной сертификации и контроля качества работы специалистов-оценщиков.

Саморегулируемым организациям оценщиков должна принадлежать ключевая роль в развитии профессии. Целесообразно разработать критерии, которым должна соответствовать саморегулируемая организация в сфере оценочной деятельности. Важнейшим должно стать наличие эффективной внутренней системы контроля качества работы членов саморегулируемой организации. Саморегулируемым организациям целесообразно определить порядок взаимодействия по разработке единых стандартов и методи-

ческих рекомендаций по оценке, информационного обеспечения оценочной деятельности, сертификации, профессиональной этике, проведению экспертизы и по другим вопросам, представляющим для единого рынка важное значение.

Важной работой для развития оценочной деятельности является участие в работе основных международных профессиональных объединений оценщиков, в Международном комитете по стандартам оценки и Европейской группе ассоциаций оценщиков.

Помимо развития профессии оценщика необходимо и продвижение результатов работ оценщиков к потребителям оценочных услуг. Рынок подразумевает взаимодействие продавцов и потребителей. Нам необходимо содействовать расширению спроса на оценочные услуги с учетом реаль-

ных потребностей заказчиков. Необходимо выработать механизмы взаимодействия саморегулируемых организаций оценщиков и различных групп потребителей оценочных услуг по системным вопросам совершенствования оценочной деятельности, что позволит своевременно решать проблемы рынка оценки.

Я кратко изложила те направления в развитии оценки, которые обсуждались организаторами Конгресса в ходе работы по его подготовке. В работе Конгресса, конечно, появятся новые предложения. Их необходимо обобщить и сформировать итоговый документ, в котором будет содержаться программа действий на определенную перспективу, программа действий для всех участников этого рынка.

Желаю участникам Конгресса плодотворной работы. Спасибо.

Грачев Иван Дмитриевич, председатель Подкомиссии по недвижимости, ипотеке и оценочной деятельности Государственной Думы Российской Федерации

Уважаемые коллеги! Прежде всего я хотел бы вас поздравить с праздником, потому что я сам ощущаю этот день как праздник. Давным-давно, около 10 лет назад, когда мне принесли первую версию Закона об оценочной деятельности, я просто взглянул на одну из фраз и решил, что я обязательно “продавлю” этот закон, какое бы сопротивление не встретилось. Кстати сказать, пришлось в течение трех лет “продавливать” Закон, преодолевать и вето Совета Федерации, и вето Президента России, но, тем не менее, мы его преодолели.

А поразила меня, может быть, полным соответствием с моим представлением о мире исходное определение того, что такое в этом законе рыночная стоимость. Я думаю, что многие мои коллеги-оценщики, гораздо более профессионально подготовленные, чем я, не всегда оценивают и красоту, и мощь этого определения. То есть фиксируется, что рыночная стоимость — это наиболее вероятная цена. А дальше про знания, про независимость и так далее. Но эта

вещь чрезвычайно важна для понимания того, что такое полноценный и эффективный рынок.

Еще со времен великих экономистов — Хайека, Кондратьева и других — ведутся дискуссии о том, что такое цена, что такое план и почему рыночное ценообразование оказывается эффективным. Сама исходная идея о том, что рынок лучше аккумулирует, интегрирует знания, выраженные в деньгах, ни у кого ни малейшего сомнения не вызывает, она стала тривиальной. Но вот как рынок это делает, как осуществляется это интегрирование знаний — это уже далеко не тривиальная идея. С моей точки зрения, нынешний рынок доказывает, что это правильная точка зрения. Рынок — это не более чем самая обыкновенная статистика. И тогда очень многие вещи, которые сегодня признаются за аксиомы, ну, например, что развитие экономики прямо определяется развитием малых предприятий в стране, становится самоочевидной, потому что число этих малых предприятий, число оценщиков, интеграторов этих знаний — оно

просто определяет эффективность этих оценок, цен, и соответственно, рынка.

Другая важная вещь, которую тоже, может быть, многие не замечают, что говорится не о средней цене, а о наиболее вероятной цене. Это существенно разные вещи, если копнуть, будучи образованным, как большинство оценщиков. Если мы скажем, что это случайные величины, что это статистика, то, конечно же, оценки делаются с ошибками. И вот здесь “два оценщика — три мнения” — это вещь абсолютно неабстрактная, т.е. обусловленная природой оцениваемых величин. Если мы рассмотрим статистику по странам со стабильной рыночной экономикой, то там такие оценки в среднем для недвижимости осуществляются с ошибкой 15%, а если это сделать для России, ну, например, произвольно взять некую недвижимость в некоем городе и заставить ее оценивать, то средняя ошибка будет примерно 1000%. И вот представьте себе, что два оценщика приходят в суд и их оценки отличаются в 10 раз — абсолютно

ненормальная ситуация. В естественных науках в такой ситуации обычно жертвуют смещением, для того чтобы обеспечить воспроизводимость оценок. Там метролог определяет эту ситуацию, а у нас — оценщик.

Но эта штука тоже имеет прагматичное следствие. Например, мы говорим, что все законы надо сейчас перевести в части оценок к единому знаменателю в соответствии с Законом об оценочной деятельности. И меня мои коллеги-депутаты обвиняют в том, что я стремлюсь монополизировать рынок. Абсолютно неверная вещь. Даже если квалифицированный специалист придет оценивать что-то так, как это записано в Законе, например, об исполнительном производстве, то его суждения и оценки, они не метрологичны, они невоспроизводимы, они не позволяют оценить, грубо говоря, ни элементов коррупции, ни элементов искусственных смещений в этих суждениях и оценках. Поэто-

му речь здесь идет не о монополизме, а о том, что в этой ситуации должны действовать профессионалы по совершенно особым методам, которые они выработали. Таким образом, это должны делать независимые профессиональные оценщики и никто другой.

Я думаю, что есть масса других следствий, которые следуют из этих общих, чрезвычайно важных для страны соображений.

Я бы, может быть, в заключение сделал еще пару замечаний. Одно касается Национального совета. Несомненно, это правильная идея. Потому что профессия оценщика, да не обидятся на меня мои коллеги-аудиторы — она на порядок более сложная, потому что здесь люди, в математической, например, интерпретации, имеют дело с так называемыми методами маргинальных апостериорных или априорных оценок неких распределений вероятности — это чрезвычайно сложные вещи. И я думаю, что судить о том, кто это делает профессионально, а

кто — заведомо фальшиво, конечно же, должны сами профессионалы в этой области. Эту идею я, несомненно, разделяю.

Второе замечание. Может быть, существует еще более общая идея. Конечно же, процветают те страны, где доминируют, по крайней мере, с точки зрения вектора развития, граждане, которые способны оценивать каждую ситуацию, т.е. не руководствоваться мифами, некими иллюзиями. Еще лучше, если они способны оценивать ее независимо друг от друга. Потому что так же, как и в обычной, простой рыночной экономике независимость суждений обеспечивает хорошие средние оценки, а уж совсем хорошо, если это сделано еще и профессионально.

Поэтому я желаю нашему сообществу независимых профессиональных оценщиков доминирующей позиций в развитии нашей страны, ее экономики. Желаю вам огромного успеха!

Приветствие председателя правления Российского акционерного общества энергетики и электрификации “Единая энергетическая система России” А.Б. Чубайса

Появление профессии оценщика совпало с началом проведения реформ и появлением частной собственности. Я думаю излишне говорить о том, какова сегодня значимость профессии оценщика, так как то, что вы делаете, опирается не просто на нормативную базу (более или менее развитую), не просто на опыт и высочайшие профессиональные требования, но в решающей степени на то, что простыми русскими словами называется честностью, порядочностью, моралью, этикой. Именно эти понятия являются основой вашего отношения к работе и, соответственно, ее результатов.

В своих руках вы держите “оголенный нерв” бизнеса, потому что именно оценщики отвечают на самый главный исторический вопрос человечества — сколько стоит? Безусловно, за прошедшие 10 лет в сфере вашей деятельности, как, собственно, и во всей инфраструктуре современного бизнеса, произошли гигантские изменения. Очевидно и то, что появилось мно-

жество новых задач, требующих решения.

Я с большим уважением отношусь к вашей работе. Но теперь уже, будучи председателем правления Российского акционерного общества энергетики и электрификации “Единая энергетическая система России” (РАО “ЕЭС России”), я отношусь к вам не просто с уважением, но и имею прямой предметный интерес. Интерес этот связан с тем, что, как вы, наверное, знаете, государство приняло масштабное решение о реформе энергетики. В апреле текущего года Президент Российской Федерации подписал комплект законов по реформе энергетики. В связи с этим, поскольку речь идет о компании, которая производит около 5 процентов валового внутреннего продукта, компании, в которой предполагается осуществить глубинные преобразования, полностью изменить структуру всего бизнеса, создать десятки новых компаний, изменить структуру практически всех действующих энергосистем, а их в

стране 72, создать новые крупнейшие компании, обеспечивающие будущую инфраструктуру рынка электроэнергии, осуществить корпоративные преобразования без привлечения оценщиков к этой беспрецедентного масштаба работе просто невозможно.

От того, насколько основательно и серьезно менеджмент РАО “ЕЭС России” подойдет к выстраиванию основ для работы оценщиков, в решающей степени зависит удача или неудача реформ российской энергетики. Ясно осознавая это, мы уделяем этой работе очень большое внимание.

Совет директоров РАО “ЕЭС России” создал комитет по оценке. Обращаю внимание, что этот комитет создан не при менеджменте компании, а совершенно сознательно при Совете директоров, и возглавляет его заместитель Министра имущественных отношений Сергей Борисович Косарев. Сергей Борисович — член нашего Совета директоров, и он выстраивает всю эту работу.

Комитет по оценке уже разработал регламент по выбору компаний на право осуществления деятельности по оценке и организации оценочных работ в процессе реформирования электроэнергетики, по которому будет осуществляться и уже осуществляется отбор и аккредитация таких компаний. На основании этого регламента уже проведена аккредитация 42 компаний, которые будут работать в этой сфере. Мы провели серьезный международный тендер для того, чтобы отобрать компанию, которая сможет разработать методологию оценки бизнеса в энергетике. Мы прекрасно понимаем, что в нашей сфере методологические вопросы имеют серьезное значение, и далеко не на все из них сейчас уже есть ответы. В методологии оценки они, безусловно, должны быть учтены.

Что касается сетевого бизнеса, то думается, что в связи с предстоящим обособлением его в отдельные юридические лица ситуация станет более ясной для оценщиков. В генерации ситуация гораздо более сложная, потому что именно здесь будет рынок, а следовательно, конкуренция. Достаточно сложно принять решение по оценке бизнеса, не имея серьезного исторического периода фиксации уровня цен. Именно из-за сложности решений методологических и методических вопросов был проведен тендер, на котором выбиралась компания, способная профессионально разработать методологию. Тендер выиграла компания “Делойт энд Туш”, которая сейчас ведет разработку методологии оценки бизнеса. Помимо всего прочего, придется создать современную, полномасштабную модель рынка электроэнергии. Надеемся, что она окажется наиболее продвинутой и серьезной по сравнению с предыдущими моделями. На основании этой модели будут формироваться оценки ценовых параметров рынков электроэнергии, а также узловые цены. Далее на основании этих модельных оценок по методологии, которую разработает компания “Делойт энд Туш”, будет создан инструмент для формирования самих оценок бизнеса.

С началом преобразований РАО “ЕЭС России” открывается громадный новый рынок оценочных услуг. В целом я считаю, что сама по себе реформа преобразования российской энергетики значима не только с точки зрения энергетики и потребителя. Ведь чтобы проделать такую колоссальную работу, нам вместе придется перевести на новый уровень целые секторы бизнеса, связанные с оценкой, корпоративными преобразованиями, юридическими консультациями. Таким образом, реформирование энергетической системы России является толчком к развитию секторов нового бизнеса, в том числе оценочного бизнеса.

В рамках намечающихся преобразований оценщикам нужно будет проводить оценку вновь созданных субъектов рынка, а в ходе укрупнения действующих субъектов рынка и обмена акций таких субъектов появится множество сделок самых разных видов.

Могу сказать, что в ближайшие полтора-два года мы осуществим крупномасштабное преобразование, связанное с консолидацией активов. Это произойдет в системном операторе — диспетчерской структуре, для консолидации которой мы в ближайшее время от аренды региональных отделений этой структуры и региональных диспетчерских управлений перейдем к консолидации и выкупу. И в каждом случае будет обязательно проведение оценки.

Еще более масштабная работа по интеграции активов будет проводиться в сетевом хозяйстве. В этой сфере будет создаваться единая национальная электрическая сеть (ЕНЭС). Для этого в каждой из энергосистем страны необходимо будет выделить существующие линии электропередач напряжением в 110 кВ и выше, а также подстанции соответствующего класса и напряжения, и, оценив эти активы, консолидировать в несколько корпоративных этапов преобразования с федеральной сетевой компанией для того, чтобы федеральная сетевая компания в итоге консолидировала ключевые активы, связанные с межсистемными линиями передач в стране. В федеральной сетевой компании

должно быть 75% государственного участия. Это и будет являться основой новой инфраструктуры рынка электроэнергии.

Согласно стратегии РАО “ЕЭС России”, единогласно одобренной Советом директоров, при создании оптово-генерирующих компаний — а это, как планируется, будут 10 крупнейших компаний в стране, каждая по 8–9 тысяч мегаватт, включающая большое количество электрических станций из разных регионов страны — каждому акционеру РАО “ЕЭС России” будет предложено право пропорционального обмена своих акций в РАО “ЕЭС России” на акции в оптово-генерирующих компаниях. Для того чтобы осуществить пропорциональный обмен, нам необходимо будет получить коэффициент обмена. А для этого, в свою очередь, совершенно необходима оценка. А вслед за пропорциональным обменом акций на втором этапе создания оптово-генерирующих компаний будут проведены аукционы, на которых средствами платежа будут выступать акции РАО “ЕЭС России”.

Вот такие сложнейшие корпоративные преобразования намечено провести в самое ближайшее время. Кстати, если вы следите за ситуацией на российском рынке ценных бумаг, то знаете о том, что за последние 8 месяцев российский бизнес поддержал реформу энергетики в полном объеме. Капитализация компании РАО “ЕЭС России” за этот период возросла с 3,5 до 10 миллиардов долларов — это беспрецедентный рост. Поставлена точка в многочисленных политических дискуссиях, а зачастую прямых спекуляциях на эту тему. Завершен разговор с теми, кто пытался доказывать противоположное. Закончены споры с теми, кто пытался остановить развитие страны и препятствовать реформированию энергетики России. И государство, и бизнес расставили все точки над *i*.

Сегодня РАО “ЕЭС России” является одной из самых привлекательных компаний на рынке ценных бумаг. За последние 8 месяцев российский бизнес вложил в акции компании около двух миллиардов долларов. Именно эта фантасти-

ческая цифра привела к радикальному увеличению капитализации компании. Все это произошло благодаря реформам, в связи с реформами и в преддверии развития реформ.

Могу сказать, что и количественные объемы рынка оценки естественно будут возрастать. Вот некоторые данные: в 2002 году только на оплату услуг консультантов по оценке было израсходовано 23 миллиона рублей, в 2003 году — 55 миллионов рублей, в 2004 году планируется 380 миллионов рублей. Ну а если к этому еще прибавить и оценку земли, на

которой они расположены, цифра получается очень внушительная. Я не буду сейчас говорить о нашем законодательстве, многие положения которого являются чрезвычайно спорными. Хочу только сказать, что мы вместе должны проделать колоссальную работу.

Завершая наш разговор, повторю, что мы крайне заинтересованы в работе оценочных организаций. Нам крайне необходимо, чтобы реформа прошла честно, чтобы то доверие, которое завоевал сегодня менеджмент компании, ни в коем случае не было поколеблено.

В ходе преобразования мы ставили главную задачу — капитализацию. Для того чтобы эту главную задачу решить, чтобы энергетический бизнес России стал динамичным, современным, дорогим — с точки зрения капитализации, развивающимся, приемлемым — с точки зрения цены, крайне необходимы ваши профессиональные услуги.

Я желаю вам удачи в этой работе и рассчитываю на то, что мы вместе проведем ее так, как надо.

Спасибо.

Грязнова Алла Георгиевна, ректор Финансовой академии при Правительстве Российской Федерации, председатель Учебно-методического совета по оценочной деятельности Минимущества России

Уважаемые коллеги, мы, наверное, все помним такой лозунг: “Кадры решают все”. Так вот, я и решила, что этот лозунг, наверное, очень и очень своевременный сегодня, когда мы говорим об оценке, о 110 годах оценочной деятельности в России и о 10 годах нашей жизни в новой России.

Действительно, развитие в России рыночной экономики, те очень сложные процессы реформирования налоговой системы, банковской, страховой, те изменения, которые происходят в таких важнейших отраслях, как электроэнергетика, транспорт, нефтяная и металлургическая промышленность, требуют очень активного развития оценочной деятельности. Чтобы эффективно управлять собственностью, которая находится в частных руках, в акционерном обществе или в руках государства, мы должны правильно ее оценивать.

Развитие оценки невозможно без подготовки специалистов. Поэтому подготовка высококвалифицированных специалистов — это проблема номер один. Без этого серьезной объективной оценки мы осуществить не сможем.

Подводя итог десятилетней работы, я хотела бы отметить, что совершенно правильно сказала Зумруд Хададашевна Рустамова, что сейчас выстроена определенная система подготовки кадров. 70 учебных заведений ведут эту

профессиональную подготовку и переподготовку кадров.

Очень приятно, что Министерство образования в 2000 г., обсуждая государственные стандарты нового второго поколения по финансам и кредиту, ввело специализацию “Оценочная деятельность. Оценка собственности”. В этом же году Министерство имущественных отношений по согласованию с Министерством образования утвердило Государственные требования профессиональной переподготовки оценщиков. И это явилось основой для лицензирования.

Однако оценочная деятельность — это, пожалуй, самая динамичная, самая быстроразвивающаяся область профессиональной деятельности в России в настоящее время. Однажды полученные знания невозможно нести на высоком уровне год, два и три. Поэтому принято решение — самое большее через три года проводить обязательное повышение квалификации. Хороший оценщик считает необходимым делать это ежедневно.

Министерством образования в мае 2003 г. обсуждены и утверждены Государственные требования к повышению квалификации оценщиков. Являясь заместителем председателя Высшей аттестационной коллегии министерства образования и рассматривая вопросы присуждения кандидатских и докторских степеней, — а я веду как раз все общеобразова-

тельные, гуманитарные науки, — хочу отметить, что в новом паспорте научных исследований, научных специальностей Высшая аттестационная коллегия ввела специализацию по оценочной деятельности. Мне приятно говорить, что пошли уже первые серьезные, глубокие, очень интересные диссертации в этой области. Я хотела бы отметить последнюю защищенную работу Тарасевича Евгения Игоревича. Я желаю, чтобы он блестяще прошел в президиум. Также хочется отметить работы Козырева Анатолия Николаевича, Карповой Натальи Николаевны — это работы, которые действительно очень интересны, многогранны и совершенно новы, потому что они поднимают вопросы интеллектуальной собственности в системе мер хозяйственных связей, экономической теории интеллектуальной собственности и целый ряд других проблем.

Конечно, очень важно не количество учебных заведений, а качество тех специалистов, которых мы с вами готовим. Я полностью согласна с госпожой Рустамовой в том, что необходимо построить систему рейтинга учебных заведений, которые ведут обучение оценщиков. Чтобы любой новичок, приходящий в эту сложную, чрезвычайно ответственную сферу деятельности, понимал, в каком учебном заведении он может получить хорошие, настоящие профес-

сиональные знания. А это требует и обязательного усиления взаимодействия образовательных учреждений с саморегулируемыми организациями. Ведь итог того, что получается, зависит от целого ряда параметров. Прежде всего, кто учит, как учит и кого учит. Так вот, кто учит — это преподаватели. И здесь надо совершенно честно сказать, что в ряде вузов (а мы проводили такие исследования) есть преподаватели, которые не только не имеют опыта практической работы по оценке, но сами никогда не проходили соответствующей подготовки. И мы считаем, что сейчас сверхсрочно нужно провести обучение именно преподавателей. Тогда мы получим действительно мультипликационный эффект.

Полагаю, что, поскольку у нас в Академии была защищена первая в России докторская диссертация Федотовой, кстати, я всегда улыбаюсь, когда вспоминаю этот эпизод, потому что Марина Алексеевна, выходя на защиту, даже не знала, что буквально за 15 минут до защиты — а я была председателем диссертационного докторского совета — ко мне пришли трое крупнейших ученых, один не из нашего института, другие два из нашего, и говорят: “Алла Георгиевна, такой хороший человек Марина, она ведь кончала Академию, она ведь кандидатскую здесь защищала, слушайте, давайте снимем ее защиту”. То есть как? Вы только что мне дифирамбы пели человеку и говорите — снять. “Да понимаете, уж больно хороший человек, но тема-то какая! По оценке. Да кто же это оценивает собственность, тем более интеллектуальную!” Ну, пришлось сказать, что пусть ваша научная совесть будет спокойна, задавайте любые вопросы. Если она вас не убедит, голосуйте против, а убедит — голосуйте за. Задали ей столько вопросов, что не дай бог другим защищающимся. А голосование было блестящее.

Вот так прошла первая диссертация. Но я очень рада, что мне как ректору хватило тогда смелости очень быстро назначить этого молодого доктора заведующей кафедрой и на ее базе, собственно говоря, со-

здать первую в России кафедру оценки. Результатом был первый в России учебник по оценке бизнеса, первый учебник по оценке недвижимости. Наконец, был создан Институт профессиональной оценки, что дало возможность всем преподавателям кафедры стать профессиональными оценщиками, и не голой теорией занимать ребят-студентов, а говорить о реальных жизненных фактах, которые они получали в результате своей практической работы.

Мы, естественно, считали своим долгом провести такой пробный, пилотный, бесплатный семинар для преподавателей. 40 вузов прислали своих преподавателей. И я очень рада, что этот семинар удался, и эту работу мы будем дальше продолжать.

Это о том, кто учит. Второй вопрос — как учит, на каком материале. Здесь очень большое значение имеет научно-методическая база. Поэтому мы очень рады, что сегодня можно сказать о таких лицах, как Тарасевич Евгений Игоревич, который выпустил первую в России монографию по оценке недвижимости. Поблагодарить Козырева Анатолия Николаевича, который первым издал монографию по оценке интеллектуальной собственности. Очень большой вклад внес в развитие оценки Рутгайзер Валерий Максевич. И мне хотелось бы поблагодарить Браввермана Александра Арнольдовича, потому что он сделал очень много для того, чтобы эта работа состоялась.

Жизнь бежит вперед, и мы постарались к юбилею подготовить целую серию учебников и учебных пособий и хрестоматий. Позвольте мне воспользоваться случаем и преподнести нашему председателю всю эту махину в подарок.

Я хотела бы обратить внимание на то, что нам удалось выиграть грант Национального фонда подготовки кадров и получить разрешение на создание пяти учебников, пяти хрестоматий. Мне хотелось бы здесь поблагодарить Российское общество оценщиков, которое сделало для нас с вами прекрасный подарок, перевести Европейские стандарты оценки

на русский язык. Государственная академия управления, Институт профессиональной оценки и наша Финансовая академия подготовили Международные стандарты оценки. Вышла книга “Управление стоимостью компаний” и целый ряд других учебных пособий.

Надо отметить также, что за последнее время Комитетом по оценке, Торгово-промышленной палатой тоже подготовлен целый ряд очень толковых, интересных методических рекомендаций. И вот когда с разных сторон объединяются различные организации, образуется какая-то единая когорта ученых, практиков, которые горят одним желанием, чтобы оценка состоялась, оценка объективная, которая будет служить России, — это дает, безусловно, свой положительный эффект.

Но а коль так, давайте поставим перед собой задачу, что мы должны выйти на добровольную международную сертификацию специалистов по оценке. Основания у нас все есть, и я уверена, что очень многие из вас готовы сдать международные экзамены. Наша помощь в этом отношении будет на 100 процентов обеспечена.

И еще, последний момент. В Российской Федерации сейчас идет активная подготовка к освоению, внедрению на практике Международных стандартов финансовой отчетности. Перспективы этой реформы очень важны для оценщиков, так как в ее процессе придется заняться гармонизацией оценочных и бухгалтерских понятий, принципов, методов. Причем этот процесс не может быть односторонним. К сожалению, до сих пор реформа российского бухгалтерского учета весьма слабо учитывает методологические аспекты оценки. Вместе с тем, игнорирование рыночной оценки ведет к ошибочным решениям в управлении имуществом.

Я имела честь вот совсем буквально на днях возглавлять в Кремле IV Международный конгресс-форум бухгалтеров и аудиторов. А вчера состоялся Конгресс бухгалтеров и аудиторов Москвы и Московской области. Жаль, что там не было оценщиков. Я думаю, что на будущее нам надо прово-

дять такой конгресс бухгалтеров, аудиторов и оценщиков.

Я желаю вам, дорогие друзья, люди, которые несут новое в жизнь нашей страны, люди, без которых

поднять экономику невозможно, люди, без которых невозможно решить те проблемы, о которых говорил Президент — в два раза увеличить валовой внутренний продукт, я же-

лаю вам богатырского здоровья, отличного настроения, профессионального роста, удач и успехов. Спасибо.

Катырин Сергей Николаевич, вице-президент Торгово-промышленной палаты

Уважаемые коллеги! Прежде всего мне хотелось бы поздравить всех вас с десятилетием работы на рынке оценки. Я думаю, что если бы мы праздновали 110 лет, как сегодня уже упоминали об императорском указе, наверное, 10 лет назад приватизация была бы другой. Потому что организация столетней историей оценщиков не дала бы возможности так оценить то имущество, которое тогда приватизировалось. Но, тем не менее, мы имеем то, что имеем.

И сегодня, говоря о нашем десятилетии, мне хочется сказать, что за прошедшее десятилетие, особенно за период после августовского дефолта 1998 г., российский рынок оценочных услуг пережил стадию интенсивного развития. Мы должны отметить, что это произошло во многом благодаря совместным усилиям, как это сегодня тоже уже неоднократно отмечалось, органов государственной власти и управления и предпринимательских союзов и объединений, причем как на уровне Федерального центра, так и на уровне регионов Российской Федерации.

Я должен сказать, что не самое большое, но свое место в организации этой работы оценки занимает и Торгово-промышленная палата. И не только Федеральная палата, которая пытается консолидировать усилия всех оценщиков, но и в регионах — в настоящее время 175 региональных, местных палат, подведомственных им организаций имеют соответствующую лицензию на оценочную деятельность, аккредитацию при различных ведомствах. Хотелось бы подчеркнуть и ту роль, которую играют палаты и другие бизнес-объединения в правовом, организационном, методическом обеспечении деятельности российских оценщиков. За последние годы мы существенно продвинулись в нашей совместной работе по реше-

нию целого ряда принципиально важных вопросов. В их числе — создание национальной системы оценочной деятельности, разработка нормативной документации и методических рекомендаций по проведению отдельных видов оценки, налаживание процесса сертификации российских компаний с помощью европейских оценочных и общественных организаций, разработка общих условий ценообразования оценочной деятельности. По инициативе Палаты подписан общероссийский Кодекс профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации. Это дало новый импульс объединению компаний, имеющих твердое намерение работать на рынке оценки в соответствии с нормами и правилами цивилизованного социально-ответственного предпринимательства — то, о чем сегодня в своем вступительном слове говорил сегодня министр.

Несомненно, по мере развития рыночных отношений в России спрос на услуги оценщиков будет стремительно возрастать. Уже сегодня без этого не могут обходиться компании, которые взяли курс на полную прозрачность своего бизнеса и максимальную капитализацию активов. В орбиту оценочной деятельности сегодня активно втягиваются сфера земельно-кадастровой информации, фондовый рынок, малый и средний бизнес.

На сегодняшний день в государственных НИИ, КБ и на оборонных предприятиях накопилось неучтенных и неоцененных научно-исследовательских опытно-конструкторских разработок на сумму в 460 миллиардов долларов. Другие эксперты считают, что бесхозные залежи интеллектуальной собственности, доведенные до уровня практического внедрения, не стоят даже тех средств, которые сегодня тратятся на ее инвентаризацию. Решающее сло-

во здесь тоже должно быть за профессионалами.

Аналогичный контраст наблюдается и в оценке стоимости зарубежной собственности России общей площадью 2 миллиона квадратных метров в 120 государствах мира. По оценкам Министерства, стоимость его составляет 3,5 миллиарда. Счетная палата оценивает то же имущество в 300 миллиардов. Общественный экспертный совет по зарубежной собственности английское частное агентство Пинкертон называет еще большую цифру — 400 миллиардов. Характерно, что все три цифры по утверждениям тех, кто их преподносит, строго подтверждены соответствующими документами. Это еще раз подчеркивает, что здесь должен быть высочайший профессионализм.

Я этот пример привожу вовсе не из желания убедить вас в том, что известный постулат “два юриста — три мнения” подходит и для оценщиков, а для того, чтобы подчеркнуть следующую мысль: в условиях, когда значительная часть государственного бюджета России тратится на обслуживание внешнего долга, выявление истинных масштабов заграничной собственности, собственно ее достоверная оценка и эффективное использование представляют собой проблему государственного масштаба. Так же как и достойна оценка интеллектуальной собственности. Это одна из точек роста, о которой говорил Президент страны, и возможная точка роста. Поэтому так необходима истинная и объективная оценка этой интеллектуальной собственности.

Магистральное направление совершенствования оценочной деятельности видится в еще более предметном и отвечающем требованиям современности взаимодействии государства и предпринимательских объединений. Здесь

важно скорректировать законодательные акты, в частности, закон об акционерных обществах, об обществах с ограниченной ответственностью, которые допускают противоречивые трактовки требований в области оценки. Актуальной, на нашей взгляд, является задача устранения излишней регламентации оценочной деятельности. В современных условиях явным анахронизмом выглядит положение действующего законодательства об обязательном привлечении государственного финансового контрольного органа при оценке акций хозяйственных субъектов, в которых государству принадлежит 2 и более процентов голосующих акций. Я думаю, что выполнение контрольных функций в таких случаях могли бы вполне взять на себя саморегулируемые организации.

Мы поддерживаем также предложение о необходимости разработ-

ки при непосредственном участии саморегулируемых организаций оценщиков более дифференцированных стандартов по отдельным видам оценочной деятельности. В частности, по оценке бизнеса, недвижимости, машин, оборудования, материальных активов, стоимости минерального сырья в недрах и так далее. Несомненно, такой подход отвечает общему замыслу административной реформы в Российской Федерации. Недавно Торгово-промышленная палата России направила во все ветви власти свои предложения по данному вопросу.

Мы убеждены, что сегодня российский бизнес и общественные организации вполне созрели для того, чтобы взять на себя значительную часть полномочий, функций, принадлежащих ныне государству. Такая практика будет способствовать истинной деюрократизации экономики, реше-

нию важнейших политических задач, построению в России открытого гражданского общества.

Я должен сказать, что в силу направленности своей работы практически по всем направлениям бизнеса Торгово-промышленная палата взаимодействует со многими министерствами и ведомствами. Одно из самых продвинутых министерств, которое нацелено на работу с объединениями предпринимателей, которое даже зачастую не дожидается импульсов от предпринимательского общества, а само идет с предложениями навстречу, — это, конечно, Минимущество. Я бы хотел пожелать и нам, и Минимуществу успехов в нашей дальнейшей совместной работе.

Спасибо.

Александр Жигло, директор департамента оценки компании “ФБК”, г. Москва

Наблюдая за тем, как в последнее время развивается дискуссия на конгрессах оценщиков и в интернет-форумах, замечаешь довольно позитивные изменения, касающиеся качества работы и ответственности оценщиков. На мой взгляд, в последнее время уже произошло резкое (заметное) повышение самоконтроля у самих оценщиков. Конечно, то, что говорится, и то, что делается, не одно и то же. Но сам факт того, что выступления на тему качества нашей работы становятся все более конкретными и все менее декларативными, не может не радовать. Учитывать пожелания заказчика еще не стало опасно, но уже стало немодно и уж тем более неинтересно!

Представитель крупной международной консультационной компании говорит о том, что ввиду невозможности достоверной идентификации некоторых важных составляющих фирма приняла решение не участвовать в оценке миноритарных пакетов акций российских компаний. Разумеется, что от этого решения спрос на подобные оценки никуда не исчезнет, и миноритарные пакеты оце-

нят другие. При этом они сошлутся на мифические 30...40% скидки за миноритарный характер пакета. И это не будет основываться ни на чем, просто существует мнение, разделяемое, насколько я знаю, и представителями контролирующих органов, что 30...40% — это разумно, а 0 или 70% — это неразумно. Вот так и остаются у нас еще определенные стереотипы, вроде всего того же “исследования MergerStat Review”, которое 99% оценщиков в глаза не видели, но ссылки на которое есть в каждом втором отчете по оценке этих самых миноритарных пакетов.

Таких стереотипов или, если удобнее, устоявшихся мнений, в оценочной практике довольно много. Тут важно понимать две вещи.

Первое. Мы не сможем быстро отказаться от устоявшихся экспертных мнений, в том числе и по чисто экономическим соображениям. То есть знать-то знаем, но уж больно дорого и долго нужно все это считать, чтобы получить не те самые 30...40%, а, например, какие-нибудь 42,5% в данном конкретном случае.

Второе. Мы не должны забывать о том, что когда оценщик все же использует экспертные мнения, это должно оговариваться особо и не вводить пользователя отчета в заблуждение.

О соотношении доказательств и мнений мы еще поговорим дальше, но сейчас все же вернемся назад и поддержим хороший почин “не оценивать то, что невозможно оценить”. Наверное, трудно прописать в нормативных документах, что “такие-то объекты при таких-то условиях” оценке не подлежат, но, может, мы в процессе обсуждения выработаем то самое “общее мнение”. Может быть тогда меньше будет оценок оборудования, хранящегося много лет в опломбированных контейнерах, или изобретения, не защищенного патентом?

Мы говорим сегодня о качестве работы оценщика. О том интегральном показателе, который интересует всех: и самих оценщиков, и заказчиков, и лицензирующий орган. От чего оно зависит? Я бы условно выделил две составляющие — внутреннюю и внешнюю. О первой мы уже начали говорить.

Самоконтроль оценщиков повышается, особенно это стало заметно после внесения изменений в правила подписания отчетов. Теперь, когда оценщик должен ставить свою подпись, а не скрываться за обезличенной фразой “в написании отчета принимали участие”, он десять раз подумает о том, браться ли за данную работу и с какой тщательностью ее делать.

Крупные оценочные компании также стремятся снизить риски от участия в заведомо конфликтных проектах. Если говорить о практике нашей фирмы “ФБК”, то, подстраховываясь от подобных “высокорискованных случаев”, мы стараемся проводить отсев уже на стадии анализа тендерных условий и просто не участвовать в конкурсах, где, на наш взгляд, отсутствует ясная процедура определения победителей либо высока вероятность давления на оценщика.

Внешняя составляющая — это условия, правила, регламенты, в которых работает оценщик. От их совершенствования также зависит скорость повышения качества нашей работы. Рассмотрим конкретные ситуации.

1. Казалось бы, вопрос с порядком лицензирования уже решен, но постоянно возникают рассуждения на тему: “Есть, мол, такие сложные объекты оценки, которые не могут оценивать все пять тысяч оценщиков”. В этом, безусловно, есть доля истины, но хочу заметить, что ни один из “корифеев” не предложил, например, такой подход: объекты интеллектуальной собственности будут оценивать те самые 20 лучших оценщиков, но при этом они потеряют право оценивать бизнес, недвижимость, оборудование. Ведь нельзя быть “корифеем” во всех вопросах!

У проблемы специализации есть и другая сторона. Оценка как сложное экономическое исследование требует при своем проведении самых разнообразных навыков, в том числе присущих другим экономическим (и не только) специальностям. Бухгалтерский учет, статистика, право, макроэкономика, экономика строительства, налогообложение и т.д. А есть ли не только в России, но и вообще на

земле эксперты, разбирающиеся во всех этих вопросах, следящие за последними новациями законодательства? Думаю, что нет. Тогда вопрос номер два. Можно ли говорить о качественной оценке, если только часть вопросов рассмотрена профессионально, а часть на уровне “общего мнения”? Тоже нет. Где решение? Решение понятно, вопрос лишь в том, готово ли сейчас оценочное сообщество принять его. Требования к лицензированию должны постепенно ужесточаться, как ужесточаются требования к собственному капиталу коммерческих банков или финансовым консультантам ФКЦБ. Один из вариантов: оценка бизнеса крупных предприятий может производиться **компанией(!)**, имеющей в своем штате не менее К оценщиков, L аттестованных бухгалтеров или аудиторов, М юристов с высшим образованием и т.д. Если мы сейчас не готовы к такому решению, то у нас по-прежнему предприятия общероссийского масштаба смогут оценивать ПБОЮЛ.

2. Мы не можем одновременно сделать цивилизованными всех наших заказчиков. А на рынке царит произвол заказчиков. И не только в виде непрозрачных тендеров, но и уже на стадии выполнения работы. Этому можно противопоставить более четкие законодательные ограничения. Например, не облагаемые формулировки о том, что “договор является основанием для проведения оценки”, а гораздо более жесткое — “оценщик не имеет права передавать отчет об оценке до заключения договора”.

3. Следует изменить формулировку стандартов по поводу сведений доказательственного значения (ДССДЗ). Зададим себе несколько вопросов и попытаемся на них ответить. Если отчет об оценке содержит бухгалтерский баланс предприятия с отметкой налоговой инспекции, является ли он ДССДЗ? Вроде бы, да. Условным заданием. А если отчет содержит ТОЛЬКО баланс, а все остальное — мнение оценщика?

Судя по вышеприведенному определению, **ТОЖЕ ДА!** Но в таком случае грош цена такому отчету как ДССДЗ. Или законодатель имел в виду, что **ВСЕ** документы в отчете должны быть доказательствами? Но достаточно привести два-три примера, чтобы понять — это невозможно в принципе! Представьте, что вам не просто нужно взять справку из планового отдела о структуре затрат, но еще подписать ее и приложить доверенность, выданную начальнику планового отдела для подготовки подобных справок. Никто так работать не будет! Но в случае судебного разбирательства эта самая справка без надлежащего заверения будет признана чем угодно, но только не доказательством.

Оценщик высказывает мнение, а не собирает доказательства. Оценщик делает предположения и этим принципиально отличается от сметчика, бухгалтера и налогового инспектора. Взять хотя бы доходный подход, базирующийся на концепции **ОЖИДАЕМОЙ БУДУЩЕЙ** доходности объекта. Какое, извините, здесь доказательство? Как можно доказать, что инфляция в будущем году составит 10%, а рост тарифов на энергию, например, 15%?

Вместо ДССДЗ предлагается сформулировать обязанность оценщика везде указывать источник той или иной информации либо основание для того или иного предположения. Например, “прогноз инфляции взят из ежегодного доклада Центрального Банка”, “потребность предприятия в инвестициях рассчитана на основании справки УКСа”, а “надбавки за риск при кумулятивном построении ставки дисконта определены оценщиком самостоятельно на основании его собственного опыта”. И так в каждом случае, точность от этого не пострадает ничуть, зато пользователь отчета не будет введен в заблуждение относительно источника данных и результата расчетов.

4. Довольно большая часть работ приходится на оценку государственного имущества. Требование Закона об оценочной деятельности о том, что заказчиком подобных

работ должен быть владелец данного имущества, на мой взгляд, только тормозит развитие оценочной деятельности. Нет у этого владельца ни денег в бюджете, ни достаточного количества штатных сотрудников, чтобы осуществлять функции заказчика. Зачем контролировать заключение договоров с оценщиками, если на самом деле нужно контролировать сами сделки с госимуществом! К тому же при таких формулировках закона, оценка имущества, которое государство планирует продать, выполненная по заказу потенциального инвестора, является нелегитим-

ной. По-моему, налицо избыточная административная функция.

5. У наших коллег аудиторов есть принцип существенности. Никто при аудите не проверяет каждую бухгалтерскую проводку, каждую хозяйственную операцию. Подобный принцип должен быть утвержден и в оценке. Должны быть разработаны методики определения выборки. Возможно, для разных целей оценки объем и точность выборки могут быть различными. Должны быть определены случаи, в которых личный осмотр объекта обязателен, во всех остальных — нет. На точность

оценки при грамотном подходе введение принципа существенности большого влияния не окажет. Все равно существует погрешность при экспертном определении ставок дисконта, процентов на уторгование, весовых коэффициентов и т.д. В то же время, работа оценщика станет более организованной и понятной для заказчика.

Эти и другие уже прозвучавшие предложения по дополнениям оценочного законодательства позволяют всем нам повысить качество работы, а развитию самой оценочной отрасли придать необходимое ускорение.

ТЕЗИСЫ ДОКЛАДОВ НА СЕКЦИЯХ КОНГРЕССА

“10 ЛЕТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ. ИТОГИ И ПЕРСПЕКТИВЫ”

РАЗВИТИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ И ЕВРОПЕЙСКИХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

I. Развитие международных и европейских стандартов оценки

В европейских странах профессия оценщика возникла на заре 20 века. В 1977 году произошло объединение оценщиков Европы и создание TEGOVOFA — Европейской группой оценщиков основных фондов. В 1981 г. был создан Международный комитет по стандартам оценки как всемирная организация оценщиков.

TEGOVOFA (предшественник TEGoVA) объединила в своих рядах 15 членов из европейского сообщества и 15 членов из других стран Центральной и Восточной Европы как ассоциированных членов. Основными задачами этой организации явилось определение понятия оценщик основных фондов, определение рыночной стоимости, иных видов стоимости, нерыночных видов стоимости, оценки при различных условиях и, конечно, сертификации оценщиков.

TEGOVOFA была преобразована в TEGoVA, ориентированную в основном на работу на рынке Европейского Союза. Фактически TEGoVA определяет законодательство и по оценке портфелей страховых компаний, законода-

тельство по оценке собственности компаний, соотношение устойчивости европейских ипотечных банков.

Международный комитет по стандартам оценки (IVSC) был основан Королевским институтом чартерных сюрвейеров (RICS), Американское общество оценщиков (ASA), профессиональными организациями из Австралии, Новой Зеландии, Малайзии, Индии, Канады. К этой организации также присоединилось большинство членов TEGoVOFA, то есть европейской организации оценщиков.

Основной целью Международного комитета по стандартам оценки было взаимодействие с Международной ассоциацией по стандартам бухгалтерской отчетности (IASB), созданной в 1975–1980 гг. Задачей Международного комитета по стандартам оценки была, фактически, гармонизация и учет мнения оценщиков при составлении стандартов финансовой отчетности. Также основной целью Международного комитета по стандартам оценки стало доведение мнения оценщиков и лоббирование соответствующих интересов в таких организациях как Международный валютный фонд, Орга-

низация экономического развития и сотрудничества, Мировой банк и Базельский банковский комитет. Основной задачей IVSC и на сегодняшний день является именно к гармонизация профессиональных требований к оценщикам со стороны различных международных организаций.

Большим успехом Международного комитета по стандартам оценки является доведение своих интересов и лоббирование интересов оценщиков в Международном комитете по стандартам финансовой отчетности (МСФО) в плане таких важных положений и концепций оценки, как рыночная стоимость, и согласование этих концепций с концепциями, используемыми в бухгалтерской и финансовой отчетности.

В 2002 г. Европейский союз выдвинул обязательные требования ко всем публичным компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке, с 2005 г. ввести обязательную финансовую отчетность по стандартам от МСФО.

На сегодняшний день фактически существуют два вида бухгалтерских стандартов. Это GAAP — стандарт США для отчетности американских компаний и МСФО,

применяемый в других странах. Конечно, следует отметить, что развитие Международных стандартов финансовой отчетности всегда тесно опиралось на гармонизацию с американским GAAP. Если мы говорим о работе оценщиков в мировом масштабе, то, конечно, они в своей работе опираются на стандарты Международного комитета по стандартам оценки.

Другим важным применением международных стандартов оценки является оценка для государственного сектора экономики. Международная федерация бухгалтеров (ИФАК) создала специальный комитет для отчетности государственного сектора. Фактически этот комитет советует или рекомендует всем государственным предприятиям перейти от системы денежных счетов к системе накопительных счетов при бухгалтерском учете.

В январе 2003 г. Европейская комиссия уже перешла на учет по рекомендациям ИФАК, соответствующие решения приняты на уровне ОЭСР и НАТО.

Следующее важнейшее применение стандартов основывается на так называемой Базельской директиве 1992 г., которая обязывает все банки установить минимальный уровень отношения, связанный с кредитными рисками, равный 8% от средневзвешенной стоимости активов. При этом, если кредиты выдаются национальным правительством, то риск составляет от 0 до 10%, а в случае предоставления ипотечных кредитов владельцам индивидуальных домов как минимум 4% требуется на резервирование.

Сегодня обсуждается новая Базельская директива номер 2, и от банков, видимо, потребуется проводить более детальный анализ рисков и соответствующих последствий.

II. Сертификация и аттестация в оценочной деятельности

Идея введения сертификации оценщиков в соответствии с европейским стандартом EN 45013 первоначально принадлежала и развивалась немецкими ипотечными банками, которые были за-

интересованы в том, чтобы найти пути избежания рисков, неизбежно возникающих при кредитовании под залог недвижимости.

Однако те специалисты, деятельность которых создает основу для принятия решений кредитными учреждениями и другими крупными инвесторами, должны не только осознавать, что они действительно подготовлены, как технически, так и профессионально, заниматься своей работой, но и должны быть в состоянии *количественно* продемонстрировать свою компетентность клиентам. И если гарантия качества действительно нужна клиенту, мы должны быть способны удовлетворить потребность в ней или столкнуться с неблагоприятными последствиями. Поэтому РОО как сертифицирующий оценщиков орган приступил к созданию в России системы европейской сертификации оценщиков в рамках требований стандарта EN 45013 и требований TEGoVA. В рамках данной системы сертификации оценщики — члены РОО получают возможность подтвердить соответствие своей квалификации определенному европейскому стандарту.

История сертификации. Немецкая практика

Идея обязать оценщиков юридически проходить аттестацию, ставшая особенно актуальной в настоящее время, отнюдь не нова. Фактически, она уже на протяжении нескольких лет является предметом обсуждения между оценщиками и их клиентами.

Сертификация (аттестация) оценщиков стала реальностью в Германии с середины 90-х гг., после того как возникла проблема с погашением ряда кредитов, выданных под залог неправильно оцененной недвижимости, что привело к самому большому с 1945 г. краху на рынке недвижимости, ставшему известным как дело Шнейдера. Положительным последствием этого скандала явилось появление системы сертификации Нур Zert, которая была введена в действие ипотечными банками Германии. Это привело к тому, что все оценщики, которые хотят вы-

полнять работу по оценке залогов в Германии, теперь должны обязательно получить сертификат Нур Zert.

Следует отметить, что деятельность кредитных учреждений, независимо, немецких или нет, не ограничивается национальными рамками, поэтому возникла потребность в общеевропейском знаке качества для оценщиков. Интернализация деятельности инвесторов и кредиторов расширяет возможности получения дохода, однако одновременно повышает риски, связанные с правильной оценкой качества инвестиций и кредитного обеспечения, поэтому евросертификация оценщиков становится одним из важнейших условий обеспечения качества отчетов об оценке. Общепринятая рыночная практика и стандарты оценки значительно отличаются в разных странах, сертификация же все больше рассматривается как средство, с помощью которого обеспечивается соответствие работы единым качественным требованиям. Эта точка зрения, конечно, дает оценщику повод для размышлений по мере того, как он решает, пройти ли ему сертификацию или нет.

Модель сертификации “Approved by TEGoVA” — “Одобрено ТЕГОВА”

Европейская группа ассоциаций оценщиков (ТЕГОВА) стала первой профессиональной организацией, воспринявшей важность происходящих изменений. Два года назад ТЕГОВА опубликовала одобренный Европейской Комиссией проект плана сертификации оценщиков на основании Европейского стандарта (Евроноормы) по аттестации персонала EN 45013. Вскоре оценочные ассоциации европейских стран стали использовать требования ТЕГОВА для того, чтобы пройти аккредитацию (на предмет возможности выдачи сертификатов качества своим оценщикам) по той же самой Евроноорме. Соблюдая модель сертификации оценщиков, разработанную ТЕГОВА, то или иное профессиональное оценочное сообщество может подать заявление на

получение знака соответствия “Одобрено TEGoVA”, перед этим пройдя аккредитацию по Евронорме EN45013. Банки Германии, безусловно, с удовлетворением восприняли происходящие изменения и, конечно, первой организацией, которая прошла аккредитацию в ТЕГОВА и получила право при сертификации оценщиков присуждать знак “Одобрено TEGoVA”, стал Нур Zert, основанный благодаря проекту Ассоциации немецких ипотечных банков. Затем аккредитацию ТЕГОВА получила Чешская палата оценщиков.

В международной прессе стали появляться статьи, в которых заявлялось, что оценщики, не прошедшие сертификацию, не смогут быть участниками рынка, при этом немецкие банки обеспечивали всестороннюю поддержку сертификационным процедурам. По всей Европе оценщики теперь стали серьезно воспринимать происходящие изменения. В Великобритании IRRV в настоящее время использует систему сертификации ТЕГОВА и в следующем году надеется получить право на использование знака “Одобрено TEGoVA”.

Один из главных принципов системы сертификации TEGoVA заключается в том, что от кандидатов требуется прохождение как письменного экзамена, так и общего собеседования. Такое требование существует благодаря тому обстоятельству, что в большинстве европейских стран от оценщиков не требуется обязательного наличия квалификации, и оценщиками становятся люди различных профессий, имеющих различное образование, например архитекторы или инженеры. К требованию TEGoVA об обязательном письменном экзамене нужно относиться с пониманием, поскольку TEGoVA является общеевропейским объединением, и поэтому руководствуется в своих требованиях наименьшим общим множителем, т.е. теми рынками оценки, в которых оценщикам предъявляются наименьшие требования. Понятно, что письменный экзамен — это очень важный элемент при сертификации тех оценщиков, которые до этого не посещали

образовательные курсы с четкими академическими требованиями и практическими занятиями.

Что такое Евронорма 45013?

Европейские нормы — это стандарты, признаваемые на территории Европейского Союза. В каждой стране Европейского Союза существуют органы, проводящие сертификацию по Европейским Нормам. В Великобритании таким органом является UKAS (The UK Accreditation Service). Европейская Норма 45013 является стандартом, обеспечивающим работу лиц, от которых зависит обеспечение качества товаров, и хотя этот стандарт был изначально разработан, чтобы проводить сертификацию технического персонала, его рамки достаточно широки и могут применяться при аттестации профессиональных работников “свободных” профессий. Эта Европейская Норма сама по себе не имеет никакого отношения к оценке, но лишь устанавливает требования к процессу проведения сертификации, которые обязательны к исполнению теми или иными сертификационными органами, наподобие стандарта ISO 9001 используемого при сертификации качества производственных процедур. Кстати, следует заметить, что EN 45013 скоро станет синонимом ISO 17024, этот шаг придаст сертификации оценочной деятельности общемировое измерение.

Органы по сертификации, которые имеют право пройти аккредитацию TEGoVA

Подать документы на аккредитацию TEGoVA имеют право лишь те органы по сертификации, которые ранее уже прошли аккредитацию в соответствии со стандартом DIN EN 45013 при органах, уполномоченных проводить аккредитацию, в своей или какой-либо другой европейской стране. При этом организация, которая провела аккредитацию, должна быть членом Многостороннего соглашения по сертификации (EA). Однако вовсе не обязательно, чтобы эта организация находилась в стране, в которой работает орган по сертификации.

Процедура получения одобрения TEGoVA (“Approved by TEGoVA”) не является повторным прохождением аккредитации. Поскольку документы, представленные для этой процедуры, ранее уже были приняты органом по аккредитации, TEGoVA лишь проверяет их, чтобы выяснить, соответствуют ли требования, которые этот орган по аккредитации предъявил органу по сертификации, минимальным требованиям TEGoVA, предъявляемым к получателям сертификата “Approved by TEGoVA”

Кроме того, любой орган по сертификации, подавший заявление на получение сертификата “Approved by TeGoVA”, должен соответствовать следующим требованиям:

- ранее провел, по крайней мере, две экзаменационные сессии;

- к моменту подачи заявления он сертифицировал не менее 30 оценщиков недвижимости.

Эти требования нужны для того, чтобы проверить тот факт, что сертификационные программы — не просто теоретические построения, они уже доказали свою эффективность на практике.

Минимальные требования, которые должны предъявлять органы по сертификации к тем, кого они сертифицируют

Для того чтобы получить сертификат “Approved by TeGoVA”, орган по сертификации должен предъявлять следующие минимальные требования к тем, кого он сертифицирует (заявителям).

Требования, предъявляемые к заявителям

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата “Approved by TeGoVA”, может допускать к сертификации лишь тех заявителей, которые:

- являются дипломированными специалистами с соответствующей университетской степенью и тремя годами профессионального опыта в области оценки недвижимости (по крайней мере, должно быть проведено 20 оценок);

или:

– являются практикующими оценщиками с, по крайней мере, 10-ти летним опытом работы в сфере недвижимости и 3-летним стажем в области оценки недвижимости. (не менее 20 проведенных оценок).

Порядок проведения экзаменов

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата “Approved by TeGoVA”, должен предъявлять к заявителям следующие требования:

– сдачу письменного экзамена, длящегося не менее 4 часов, в течение которого заявитель должен провести, по крайней мере, одну полную оценку;

– сдачу индивидуального устного экзамена, длящегося не менее 30 минут (или соответствующего устного экзамена в группе кандидатов.)

Программа экзамена

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата “Approved by TeGoVA”, в программу экзамена должен включить, как минимум, следующие темы:

– Национальный рынок оценки недвижимости / Европейский рынок недвижимости (базовые сведения);

– Методы оценки, применяемые в государстве / Европейские методы оценки (базовые сведения);

– Знание основных элементов техники проведения оценки;

– Земельный кадастр (если он существует в данной стране);

– Экономикс / менеджмент;

– Математика / статистика;

– Знание международной и национальной профессиональной оценочной инфраструктуры (национальные, европейские и международные профессиональные организации). Системы профессиональной подготовки оценщиков и т.д.;

– Необходимые юридические сведения.

Любой орган по сертификации, подавший документы на получение сертификата **TEGoVA**, должен обязать сертифицированных

им оценщиков придерживаться и соблюдать требования профессиональной этики. Эти требования к должностям содержат следующие принципы:

– **Благоразумие / Конфиденциальность** — оценщики обязаны благоразумно относиться ко всей представляемой им информации и документам и использовать их исключительно в целях проводимой оценки.

– **Объективность** — оценщики обязаны проводить оценку беспристрастно и объективно, правильно употребляя полученные ими знания и сведения.

– **Беспристрастность / Независимость** — тот факт, что оценщик получает вознаграждение от заказчика, отнюдь не исключает их возможной зависимости от других лиц и их непорядочности. Однако нужно гарантировать, чтобы оценщик не подвергался какому либо влиянию помимо полученного технического задания.

– **Техническая компетентность / Профессиональная ответственность** — оценщики должны выполнять только те заказы, для которых у них имеются достаточные знания, компетентность и требуемый опыт работы.

Обязательство оценщиков проходить регулярное повышение квалификации

Получить сертификат “Approved by TEGoVa” могут лишь те органы по сертификации, которые обязывают сертифицированных ими оценщиков проходить регулярное повышение квалификации, продолжительностью, по крайней мере, 3 дня (21 час) в год.

Максимальный срок действия выдаваемых сертификатов.

Кроме того, любой орган по сертификации, обращающийся за аккредитацией в TEGoVA, не может выдавать сертификаты неограниченного срока действия. Срок действия сертификатов должен быть не более 5 лет.

В рамках саморегулируемых профессиональных организаций оценщиков действует система квалификационных требований к своим членам и соответствующая система профессиональных званий.

Как уже было сказано выше, такими примерами является звание члена Королевского института чартерных сюрвейеров Великобритании (FRICS), члена Института оценки США (MAI), аккредитованного сертифицированного оценщика Американского общества оценщиков (ASA) и т.д.

Система квалификационных званий профессиональной организации базируется обычно как на собственной системе профессиональной учебной подготовки (или системе образования по согласованным программам в аккредитованных учебных центрах) и опыте практической работы оценщика, подтверждаемого практическими отчетами.

В условиях России впервые в рамках Российского общества оценщиков была разработана система аттестации оценщиков и сертификации оценочных фирм, основанная на национальном законодательстве. В настоящее время в системе нормативных документов РОО действуют “Положение об уровнях квалификации действительных членов Российского общества оценщиков (РОО) и аттестационной (сертификационной) комиссии РОО (АК)”, утвержденное решением Конференции РОО 26 ноября 1996г.

В соответствии с этим Положением устанавливаются четыре уровня квалификации членов РОО:

- Действительный член РОО;
- Сертифицированный оценщик;
- Эксперт по оценке;
- Мастер (магистр) оценки.

В Положении изложены основные условия, при выполнении которых возможно присвоение каждого из перечисленных уровней квалификации, порядок работы Аттестационной комиссии РОО, приведены основные требования, предъявляемые к отчетам по оценке. В настоящее время проводится работа по совершенствованию данного документа с учетом требований Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, а также с целью гармонизации его содержания с международными правилами сертификации персонала оценочных фирм.

Первая в России “Система добровольной сертификации услуг по оценке имущества и знака соответствия Системы” (свидетельство № РОСС RU. 0001.04 АИ00 от 03.06.96 г.) была разработана и зарегистрирована Российским обществом оценщиков. В настоящее время аналогичные системы добровольной сертификации зарегистрированы Ассоциацией “Русская оценка” и ТПП РФ.

“Сертификат соответствия” стандартам РОО и право использовать знак соответствия получили восемь фирм, в которых работают члены РОО.

В настоящее время РОО вводится следующая схема аттестации и сертификации оценочной деятельности.

1. Аккредитация фирмы или предпринимателя при Российском обществе оценщиков. На этом этапе проверяются правоустанавливающие документы, состав работников, стаж работы, перечень направлений выполняемых работ и общий анализ содержания предшествующих отчетов.

2. Подготовка к аттестации и сертификации. На этом этапе проводится рецензирование отчетов об оценке и получение консультаций по совершенствованию их содержания для подготовки сотрудников к аттестации и фирмы к сертификации.

3. Рассмотрение материалов в Аттестационной или Сертификационной комиссии с целью присвоения квалификационного уровня персоналу фирмы или выдачи “Сертификата соответствия” стандартам РОО оценочной фирме.

Организация работ по стандартизации призваны создать необходимые условия, в рамках которых должно осуществляться производство продукции и услуг. Процедуры сертификации ставят своей задачей установление соответствия результатов выпуска продукции и выполнения услуг требованиям этих условий. Это два взаимосвязанных процесса, обеспечивающих необходимый уровень качества результатов труда, в том числе, услуг по оценке имущества.

Сертификация услуг по оценке — эта система процедур для определения третьей стороной соответствия выполняемых оценщиком работ требованиям, которые изложены в Стандартах. Сертификация может осуществляться независимо от членства в РОО.

Правовые основы сертификации товаров, работ и услуг определены в законах Российской Федерации “О защите прав потребителей” и “О сертификации продукции и услуг”. Сертификат соответствия призван быть гарантией качества, безопасности и обеспечивать повышение престижа и доверия заказчика к организациям, осуществляющим оценку имущества.

Ниже приводится перечень организационно-методических документов этой системы.

Система добровольной сертификации услуг по оценке имущества. Основные положения.

Положение о Центральном органе сертификации.

Требования к экспертам по сертификации и порядок их аттестации.

Порядок проведения сертификации.

Типовое положение об органе сертификации.

Порядок аккредитации учебных подразделений организаций по обучению специалистов в области сертификации услуг по оценке имущества.

Типовая учебная программа подготовки экспертов по специализации “Сертификация услуг по оценке имущества”.

Знак соответствия. Форма, размеры и технические требования.

Порядок ведения реестра и регистрации объектов и участников сертификации.

Опыт проведения сертификации выявил необходимость в применении следующих трех схем сертификации:

1. Схема представляет собой комплексную проверку организации работ и результатов оценочной деятельности, на основании выборочного контроля содержания отчетов определяется уровень мастерства исполнителя.

2. Схема сертификации основывается на данных Декларации-заявления, то есть в ней реализуются принципы доверия к оценщикам. При этом обязательным условием к применению второй схемы сертификации являются результаты сертификации по первой схеме и данные последующих инспекционных контролей.

3. Схема сертификации - это проверка результатов деятельности оценщиков в условиях использования Системы качества выполнения услуг по оценке имущества, которая в ближайшем будущем должна быть разработана в соответствии с требованием соответствующих международных стандартов.

На этапе предварительной оценки в Центральный орган по сертификации РОО или другой аккредитованный орган по сертификации подается заявка и анкета-вопросник. В заявке указывается перечень Стандартов, на соответствии которым должна быть проведена сертификация. Анкета содержит ряд вопросов об объектах его оценочной деятельности. Анализ анкеты-вопросника позволит органам сертификации принять положительное решение о заключении договора на выполнение работ по сертификации, в котором определяется время и программа работы по сертификации. Орган сертификации формирует комиссию для проведения сертификации. В случае принятия отрицательного решения, заявителю может быть предложено заключить договор о подготовке к проведению сертификации оценочной деятельности.

В рамках первой схемы сертификации проводится работа по следующим пяти блокам:

1. Анализ отчетов, выполненных оценочной фирмой или оценщиком за определенный период времени; выбор их осуществляет комиссия; количество отчетов должно быть около двадцати; их содержание должно показать умение выполнять все процедуры оценки, которые зафиксированы в Стандартах и тем самым определить степень мастерства исполнителей работ.

2. Изучение содержания учредительных и организационно-правовых документов.

3. Анализ документов, подтверждающих образовательный уровень и уровень дополнительного образования персонала фирмы или оценщика.

4. Степень обеспеченности информационно-методическими материалами; уровень технического оснащения и состояние делопроизводства.

5. Результаты анализа организации работ, содержания отчетов по итогам сертификации фиксируется в Акте, на основании выводов которого принимается Решение о выдаче или невыдаче Сертификата соответствия вы-

полняемых работ содержанию Стандартов. В содержании Акта и Решения указывается дата планового инспекционного контроля результатов устранения недостатков, выявленных в процессе сертификации.

Все эти процедуры были проведены при анализе оценочной деятельности ряда фирм, которым в настоящее время выдан Сертификат соответствия Стандартам.

Действующие в настоящее время в Российской Федерации системы добровольной аттестации оценщиков не соответствуют нормативам TEGoVA. Для создания полноценной системы аттестации оценщиков в РФ необходимо проводить работу по формированию

органа по независимой сертификации, учредителями которого должны выступать потребители оценочных услуг (банковские, страховые профессиональные объединения и т.д.). Данный орган должен начать на коммерческой основе аттестацию оценщиков, пройти аккредитацию в национальном органе по аккредитации систем качества какой-либо европейской страны, входящем в EQ-NET и получить аккредитацию TEGoVA.

*Первый вице-президент
Российского общества
оценщиков*

Артеменков И.Л.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЫНКА ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ И ВЛИЯНИЕ ПРОЦЕССА ГЛОБАЛИЗАЦИИ И ВСТУПЛЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ВТО НА РЫНОК ОЦЕНКИ

Десять лет становления и развития оценки имущества в Российской Федерации позволяют уже сейчас говорить о формировании института оценки как составной части рынка транзакционных услуг. Созданная законодательная база, система лицензирования, обучения, нормативная база, кадры и т.д. позволяют сделать вывод о формировании национальной системы оценки. Отличительной особенностью созданной российской системы оценки является с одной стороны ее соответствие основным положениям международных систем Стандартов, а с другой стороны учет национальных особенностей правовой и экономической систем. Опыт десятилетия развития оценки стоимости имущества показал, что несмотря на целый ряд сложностей и проблем, в современных условиях России можно создать систему, вполне соответствующую международным требованиям, непротиворечивую существующим внутренним экономическим, правовым институтам и способную решать задачи по защите и обеспечению оборота прав собственности.

Вместе с тем, уже сейчас необходимо четко представлять, что на

развитие рынка оценочных услуг во многом будет в будущем оказывать влияние такой процесс как глобализация. В принципе одним из стимулов к началу формирования института оценки в новейшей истории России явился этот процесс. Поэтому дальнейшее развитие оценочной деятельности необходимо рассматривать именно как реакцию экономической системы на те проблемы и вызовы, которые процесс глобализации оказывает на развитие экономики России.

В рамках данной статьи, безусловно, невозможно описать все сложные и зачастую противоречивые процессы в экономике, причинами которых является наметившаяся тенденция создания глобальной экономической системы и те «ловушки глобализации», которые возникают на пути включения России в мировое экономическое пространство. Вместе с тем этот процесс является объективной реальностью, игнорирование которого или недооценка влияния этого процесса на развитие в том числе и рынка оценки, явилось бы серьезной ошибкой.

При проведении этого анализа, рассматривать который необходимо в первую очередь как по-

пытку постановки проблемы, а не ответы на все вопросы, я исходил в первую очередь из основного тезиса о том, что этот процесс имеет свои как положительные, так и отрицательные стороны. Соответственно, необходимо рассмотреть риски глобализации с целью их минимизации, и положительные стороны этого процесса для выявления потенциальных возможных направлений развития рынка оценочных услуг.

Рассмотрим в начале новые направления оценочной деятельности, причиной возникновения которых в современных условиях может явиться дальнейшее влияние глобализации на экономику России.

Сейчас, наверное, нет особого смысла исследовать причины бурного развития информационных технологий в современных условиях: влияние спекулятивного финансового капитала на эти технологии [1, 3] или развитие этих технологий стимулировало усиление роли финансовых спекуляций [2]. По видимому, это были и есть два взаимодействующих процесса, которые в последние 15–20 лет оказались определяющими для развития мировой экономики. В

свою очередь развитие этой мета-технологии привело и к ускорению процесса глобализации.

Отличительной особенностью развития информационных технологий является, в том числе, и вовлечение в рыночный оборот новых ресурсов, которые в силу своей ограниченности приобретают свою ценность для потребителей.

В качестве одного из таких ресурсов могут рассматриваться ограниченные частотные диапазоны, необходимые для реализации проектов в сфере телекоммуникаций. Действующий в настоящее время порядок практически бесплатного распределения частотных диапазонов фактически означает существование внеэкономических методов распределения ограниченного ресурса. Поэтому разработка методов оценки прав на использование этого ограниченного ресурса и продажа этих прав на аукционе, безусловно, будет способствовать в том числе и формированию цивилизованных методов конкуренции в сфере телекоммуникаций. Такие же проблемы стоят и при выделении частотных диапазонов для развития радио и телевидения.

Отличительной особенностью процесса глобализации является повсеместное проникновение транснациональных корпораций и стремление этих корпораций для минимизации налоговых и прочих платежей размещать часть производств, в том числе и вредных для окружающей среды, в развивающихся странах. Это в свою очередь наряду с целым комплексом проблем, требует разработки методов оценки экологического ущерба. Отсутствие таких методов является одной из причин принятия неверных, с точки зрения общества, управленческих решений. Экономическая оценка ущерба как среде обитания, так и здоровью населения является одной из задач оценщиков.

Основной проблемой стоящей перед экономикой России является ликвидация технологического отставания от развитых стран. Наиболее приемлемой формой ликвидации этого отставания может явиться разработка наукоемких технологий и процессов. Такие

«полуфабрикаты» вполне могут быть конкурентным товаром на мировых рынках. Успешная реализация таких проектов и их коммерциализация возможна только при условии адекватной оценки объектов интеллектуальной собственности (ОИС), которые и будут являться объектами купли-продажи. Развитие этого направления в первую очередь должно быть связано с проведением оценки инвестиционной стоимости ОИС, обоснования ставки роялти или паушальных платежей при заключении лицензионных соглашений для таких объектов и оказание услуг по инновационному менеджменту.

Необходимо отметить, что само развитие оценочной деятельности в России в последнее десятилетие может рассматриваться как успешно реализованный инновационный проект. Опыт полученный за это десятилетие, его осмысление может способствовать практическому применению принципов инновационного менеджмента при коммерциализации ОИС.

По мере включения крупных национальных корпораций в систему международного разделения труда, возникает целый комплекс проблем, связанных с учетом и количественным анализом возможных рисков, связанных с выходом этих корпораций а новые рынки. Анализ этих рисков может также рассматриваться как одна из возможных услуг которые в состоянии оказывать оценщики.

Адекватным ответом на экспансию транснациональных корпораций может стать выстраивание на новых основах экономического союза между странами на постсоветском пространстве. Одним из элементов формирования такого союза должна стать система оценки имуществ, которая бы и обеспечивала наряду с общей системой финансовой отчетности, формирование на новых принципах объединения этих стран. Первый шаг на пути создания такой системы уже сделан в виде создания объединения оценщиков стран СНГ. Формирование общей системы оценки, за основу которой, с учетом опыта, пройденного оценщи-

ками России, взята как раз российская система оценки, является одним из основных направлений дальнейшего развития и расширения сферы услуг по оценке. Для стран СНГ характерна общая структура экономики, определенные традиции, использование русского языка как общего языка для выработки Стандартов оценки стран СНГ. Таким образом? разработка таких Стандартов, не противоречащих Международным Стандартам Оценки, определенные организационные усилия по согласованию таких Стандартов как составной части Международных Стандартов, способствовала бы в конечном счете усилению экономических позиций этих стран.

Процесс глобализации — это новая реальность в развитии мировой экономики. Стремление транснациональных корпораций минимизировать свои издержки приводит к созданию надгосударственных структур, действия которых в ряде случаев могут нанести сознательно или случайно урон национальным государственным интересам. Фактически складывается ситуация при которой информационные и коммуникационные технологии, банковский сектор, международный туризм, системы быстрого питания и т.д., развиваясь в рамках транснациональных компаний, вольно или невольно приводят к ослаблению контроля за своей деятельностью со стороны государств, где они собственноручно и организуют свой бизнес [4]. Сопровождение этих глобальных проектов осуществляют ограниченное число консалтинговых транснациональных корпораций (в настоящее время — «большая четверка»), что и определяет основные тенденции развития мирового рынка услуг в сфере оценки. Однако события 2001 - 2002 г.г., когда впервые кризис в нескольких крупных американских корпорациях был напрямую связан с деятельностью консультанта, что в свою очередь привело к ликвидации компании Андерсен, является серьезным предупреждением как для национальных экономик так и для специалистов в сфере консалтинга об обоснованности и

качестве работ самих консультантов и методов контроля со стороны общества за этой сферой деятельности. Данная ситуация приводит к повышению роли и ответственности международных профессиональных объединений и межправительственных организаций, призванных осуществлять координацию и вырабатывать общие требования по контролю за деятельностью этих транснациональных корпораций. Эта ситуация диктует и необходимость в кардинальном пересмотре возможных механизмов влияния и контроля национальных государственных институтов за деятельностью транснациональных корпораций. Мы не будем рассматривать утопические прогнозы, касающиеся создания мирового правительства или полного отмирания национального государства и замены его надгосударственными объединениями. Речь должны идти в первую очередь о том, что основным механизмом влияния и отстаивания своих национальных интересов может являться государственная поддержка общественных профессиональных объединений, представляющих интересы страны в международных профессиональных объединениях с целью формирования и принятия адекватных национальной экономике систем международных стандартов профессиональной деятельности. Другим направлением является максимальное приближение национальных стандартов к уровню требований Международных стандартов и положений.

Если второе направление в настоящее время является определяющим, о чем в частности свидетельствует и опыт развития оценочной деятельности в России, то первое направление в настоящее время практически не реализуется. Пройдя за 10 лет путь от учебы и освоения основ в сфере оценочной деятельности, мы уже сейчас подошли к этапу активного участия на международном уровне в формировании системы Международных стандартов оценки, регламентов работы оценщиков, контроля и анализа за качеством: доказуемости и защищаемости ре-

зультатов оценки. Если ситуация не будет изменена, то мы вынуждены будем постоянно оставаться в положении учеников а не равноправных участников этого процесса. К этому же вопросу тесно примыкает проблема разработки новых методов анализа и расчета различных видов стоимостей и внедрение этих методов не только внутри страны, но и на международной арене. Помимо того что эти разработки сами могут представлять коммерческий интерес, но и сам факт таких разработок и их адаптация как для условий России так и других стран, позволит занимать более активную позицию в международных институтах при отстаивании интересов российских компаний в случае возникновения международных споров или решении вопросов о привлечении иностранных инвестиций.

Почему эта проблема может явиться одной из определяющих при вступлении России в ВТО?

Выход России на мировые рынки неизбежно должен привести к реструктуризации экономики многих государств, и они, естественно, всеми силами будут защищаться, не отвечая взаимностью на соответствующую открытость нашего рынка.

Заметим, что успешность и быстрота радикальной перестройки экономики ФРГ, Японии, Тайваня, Республики Кореи, Гонконга, Сингапура и ряда стран Латинской Америки во многом была обусловлена покровительственной политикой государства в отношении национального капитала.

При вступлении в ВТО и участия России в структурах этой организации при разрешении конфликтов, основным механизмом будет являться обоснование различных ограничителей, вводимых для национальной экономике (тарифы, цены, льготы и т.д.), возникает проблема обоснованности и доказуемости принятых в национальной экономике ограничителей.

Решить эти задачи могут в том числе и оценщики, задачей которых должно являться проведение оценки с целью обоснованности

этих ограничений и возможности отстаивания своих позиций при проведении антидемпинговых исследований.

Уже сейчас мы сталкиваемся с проблемой оценки ущерба, которые несут российские компании от невыполнения обязательств иностранных партнеров. По мере развития международных экономических связей, вовлечения в них новых участников, можно прогнозировать увеличение и конфликтов между участниками. При вступлении в ВТО на первый план выходит проблема методологического обеспечения оценки возможных ущербов, собственно оценка этих ущербов и защита результатов этих оценок в международных организациях.

Наряду с услугами юристов, аудиторов, риэлторов, специалистов по ценным бумагам и биржевым операциям, оценщики в первую очередь призваны обеспечивать защиту прав собственности. При этом мерой развития института собственности может являться развитость (или неразвитость) института оценки стоимости имущества.

Естественно, что всякая профессиональная деятельность, а деятельность по оценке является профессиональной деятельностью, требует затрат. Если эти затраты осуществляются, то соответственно, возникает возможность в формировании инфраструктуры по развитию этого вида деятельности. При этом надо иметь в виду, что, не имея аналогов в старой экономике, создание нового института зачастую означает помимо создания новых рабочих мест еще и возможность для привлечения новых технологий, связанных с программным обеспечением, сетевыми технологиями и т.д. Сфера транзакционных услуг сама превращается в определенную точку экономического роста, создавая новые рабочие места и используя новые технологии.

К сожалению, на этот эффект формирования сферы транзакционных услуг практически не обращают внимание при анализе переходных экономик.

Вместе с тем, например, падение сделок на биржах в следствии

дефолта явилось причиной, по которой некоторые брокерские компании явились инициаторами создания российского NASDAQ, а риэлторские фирмы выступают инициаторами реализации инвестиционных проектов, включая и реализацию ипотечных схем.

Перечисленные выше проблемы, связанные с дальнейшим развитием рынка услуг по оценке, повышения статуса участия российских оценщиков в международных организациях требуют государственной поддержки.

За прошедшее десятилетие развитие оценки и формирование этого сегмента рынка происходило практически за счет внутренних финансовых резервов самих независимых оценщиков. Однако вопросы связанные с усилением позиций независимых оценщиков в международных профессиональных объединениях, активная позиция по внедрению предложений по учету национальных особенностей при формировании новых разделов в системе Международных стандартов, разработка методологии, спо-

собной выступить надежной защитой национальных интересов, требует существенных затрат.

В первую очередь это связано с необходимостью дополнительных затрат для разработки нормативной базы, гармонизации системы Стандартов оценки и Стандартов бухгалтерского учета, координации во взаимодействии специалистов в области финансового консалтинга, налогового планирования, аудита и оценки с целью выработки общих стандартов корпоративного контроля.

Одним из возможных путей организации финансирования работ для решения перечисленных выше задач может явиться включение в перспективные планы Правительства Российской Федерации, связанные с реформированием экономики, переходом на стандарты международной финансовой отчетности, подготовке к вступлению в ВТО, формирование единого экономического пространства в СНГ и других, пунктов, касающихся развития национальной сис-

темы оценки. Необходимо также рассмотреть возможность включения вопросов методологического обеспечения оценочной деятельности в программы технической помощи России в рамках межправительственных соглашений, осуществляемых международными организациями — Всемирный Банк, Европейский банк реконструкции и развития, ТАСИС и других.

Литература

1. Сорос Дж. Кризис мирового капитализма. М., 1999.
2. Иноземцев В. За пределами экологического общества. М., 1998.
3. Делягин М.Г. Практика глобализации: игры и правила новой эпохи. М., 2000.
4. Бек У. Что такое глобализация? М., 2001.

*Канд. техн. наук,
вице-президент Российского
общества оценщиков,
президент Международной
академии оценки
и консалтинга*

Е.И. Нейман

ПОНИМАНИЕ МЕЖДУНАРОДНЫХ И ЕВРОПЕЙСКИХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ПО-РУССКИ

1. В рамках завершенного Проекта по подготовке новых учебных материалов по экономической дисциплине *оценка стоимости имущества* (редакционная коллегия: академик Д.С. Львов, д-р экон. наук А.Г. Грязнова, канд. техн. наук Г.И. Микерин, д-р экон. наук М.А. Федотова), который выполнен в соответствии с заданием Минобразования России по Программе поддержки академических инициатив в области социально-экономических наук, осуществляемой Национальным фондом подготовки кадров (НФПК), — в четырех из десяти томов непосредственно затрагивается развитие *понятийного аппарата оценки* как методологической основы этой прикладной экономической дисциплины. В остальных томах содержатся учебные и хрестоматийные издания по отдельным направлениям оценочной деятельности. Исто-

рия, современное состояние и тенденции развития понятий оценки представлены в “Методологических основах оценки стоимости имущества” [1]. В эту книгу также включены переводы на русский язык “проектов для обсуждения”, опубликованных в 2002г., но еще официально не вошедших в Международные стандарты оценки (МСО) [2] и в Европейские стандарты оценки (ЕСО) [3] (см. п. 17 **Новости**).

2. Для нового издания на русском языке МСО, ЕСО и сводного Глоссария к ним [4] использованы материалы по оценке стоимости имущества, публиковавшиеся в оригиналах с 2000г. по май 2003г. и переведенные целиком заново — по сравнению с изданием [5]. Впервые появившиеся в оригиналах МСО и ЕСО отдельные глоссарии включены целиком в издание сводного Глоссария [4], в который наряду с комментариями об особенно-

стях понимания по-русски отдельных терминов, включены также определения всех “стоимостей” из Российских стандартов оценки, что позволяет сравнивать толкование терминов. Понимание бухгалтерских терминов — в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), обширные выдержки из которых содержатся в новых МСО и ЕСО, — позволит оценщикам включиться в гармонизацию понятий в связи с реформированием российского бухгалтерского учета. Не менее важна терминология, соответствующая международным требованиям к специалистам по инвестиционно-финансовому анализу — при прохождении сертификации по этой дисциплине специалисты с 2002г. могут выполнять международные тесты по-русски.

3. В МСО, в ЕСО, в новом Глоссарии, а также в тех материалах, которые включены в “Методоло-

гические основы”, *выдержана единая позиция по отношению к основным понятиям оценки*. Эта позиция заключается в обеспечении наиболее точной передачи смысла профессиональных терминов, которые содержатся в оригиналах международных и европейских документов, при их переводе на русский язык. При обеспечении желательной аутентичности перевода возникают многочисленные проблемы с противоречивыми толкованиями, которые существуют в сегодняшней русской лексике, как по оценке стоимости имущества, так и по многим смежным вопросам. Широкий диапазон деловых интересов оценщиков вызывает необходимость не замыкаться в узко профессиональных понятиях (которые надо знать до тонкостей), но и владеть знаниями по всей финансово-экономической проблематике, включая, в особенности, актуальные вопросы и современные понятия корпоративного управления в институционально-рыночной среде.

Например, одновременно в МСО и в ЕСО представлены объемные руководства по *оценке портфелей ипотек (закладных) для целей секьюритизации* — вопрос этот исключительно важен для России, а никак иначе о нем по-русски не скажешь. Наоборот, для *оценки государственного (публичного) имущества* по общепринятой методологии не должна применяться оценка рыночной стоимости, а нужна *оценка производственного потенциала*, разъясняемая в ЕСО, хотя по-русски пока это понятие не принято в оценке.

4. Многолетний практический опыт применения системы современных понятий по финансам и инвестициям был использован при издании толкового словаря [6] в 1995г. По сути, такой же понятийный аппарат использован в издании на русском языке “настойной книги” по корпоративным финансам (Брейли и Майерс [7]), а в предисловии к переводу этого фундаментального труда содержатся детальные разъяснения толкований, которые соответствуют профессиональному, а не бытовому, пониманию по-русски фи-

нансовых терминов. Та же система понятий использована и в самом популярном среди оценщиков переводном издании (Коупленд и др. [8]), которое стало общепризнанным учебным пособием по оценке и управлению стоимостью. В [1] разъясняются современные понятия оценки, которые, судя по многим публикациям, вызывают особый интерес у оценщиков.

5. К работам, которые сейчас формируют новое экономическое мышление и соответствующую систему понятий, относятся многолетние исследования по экспериментальной и поведенческой экономике, отмеченные Нобелевской премией по экономике в 2002г. Особое значение придается именно процедурам оценки стоимости, которые во многом проясняют *новый методологический стандарт*, противопоставляемый традиционному “*стандарту социально-экономической научной модели*”, т.е. концепции своекорыстного рационализма “*hoto oeconomicus*” (“человека экономического”).

Актуальные проблемы, которые касаются влияния на стоимость новых факторов (*знания, репутации*), отражены в докладе, представленном в конце 2002 года Общему собранию Российской академии наук академиком В.Л. Макаровым [9]. А применительно к оценке интеллектуальной собственности — новое понимание представлено в двух книгах, изданных А.Н. Козыревым и В.Л. Макаровым в рамках выполненного Проекта.

6. Новое экономическое мышление в широком смысле — это проявление особого внимания к *неопределенности*, к “нелинейным и синергетическим эффектам”, которые оказывают решающее влияние на развитие, а не сводятся к “случайным помехам”. В экономике — это *источник созидания стоимости*, связанный с **предпринимательством** (с его доходом или прибылью, которые отражают стимулы или вознаграждения) и/или с **рисками**. Более всего это касается массового проявления созидательных свойств нового знания, отражаемого в понятии интеллектуальной соб-

ственности, но пронизывающего всю современную экономику. Новое экономическое мышление включает принятие как аксиомы тезиса о *тождестве экономической ценности (стоимости) и фактических издержек (затрат)* — вне институциональных, поведенческих и временных условий.

Условно-гипотетическое тождество постулируется в экономико-теоретических построениях различного характера, но оно *может быть признано действительным только при определенных и строго соблюдаемых институциональных условиях*. Об этом писал еще Адам Смит, впервые объяснивший именно такое понимание этого тождества, но об этом не любят вспоминать ни его апологеты, ни его критики. Практически такое тождество является случайным проявлением экономического неравновесия и, соответственно, *неравенства рыночной стоимости фактическим затратам*, если последние не корректируются, т.е. если к ним не добавляются эмпирически обоснованные расчетно-аналитические величины, или же появляется трудно объяснимый “излишек”. Если этого не признавать, нельзя признать, что оценка — это самостоятельная дисциплина.

7. Основная методологическая особенность нового экономического мышления связана с проявлениями “новой экономики”, с эффективным функционированием систем информационного обеспечения для принятия решений на *активных рынках* — прежде всего, на рынках недвижимости и ценных бумаг. Такие решения принимаются на основе либо **индивидуальных (субъективных, “инвестиционных”)**, либо **коллективных (объективных, “рыночных”)** характеристик, которые не исключают друг друга, а взаимодействуют между собой в институциональной (коллективно-рыночной) среде. Сосуществующие *субъективные и объективные* оценки проявляются не только благодаря повсеместному распространению информационных технологий, но также благодаря качественным преобразова-

ниям в институциональной среде, в массовом поведении и в новом мышлении (ментальности) принимающих решения хозяйствующих субъектов.

8. Новый методологический стандарт, сформулированный в экспериментальной экономической науке как “вторая рациональность”, которая достигается в коллективно-рыночной среде, — добавляет основательности и авторитета современной “наилучшей общепринятой практике”, составляющей содержание всех стандартов оценки. “Основные принципы и понятия” (так называется общий раздел МСО) содержат, помимо признания множественности оцениваемых стоимостей, выделение двух принципиально несоединимых, но сосуществующих позиций, которые не позволяют сводить к одному толкованию — на любом языке — основные оценочные понятия *стоимости и ценности*:

— основанием оценки *рыночной (справедливой) стоимости* является понятие *стоимости в обмене*, т.е. концепция *коллективно-рыночного поведения* — нового научно-методологического стандарта, отражающего современные процессы в мировой экономике;

— основанием оценки *инвестиционной стоимости* или *ценности* является понятие *стоимости в использовании*, т.е. концепция *индивидуалистического поведения* (“*homo oeconomicus*”) — традиционно упрощенного методологического стандарта, который не соответствует реалиям современной экономики, но навязывается (в основном, изнутри — бюрократией) российскому хозяйствованию и оценочной деятельности, в частности.

9. Изменения понятий, вызываемые новым экономическим мышлением, — это не проблемы перевода слов с одного языка на другой, а отражение институционально-экономических процессов во всем мире. Неверное понимание стандартов оценки чревато не только неприятностями из-за их искажения, но и грубыми практическими ошибками. Так, если рыночную стоимость оценивать на основе *затратного подхода* (не

путать с отличной от него *затратной моделью* в МСФО), то получаемая сумма, в соответствии с МСО и ЕСО, **только при выполнении строгих институциональных условий может приниматься в качестве “приемлемого суррогата” рыночной стоимости.**

Необходимые институциональные условия, которые по-современному сформулированы в российском (“грачѳвском”) Федеральном законе — для оценки *рыночной стоимости*, в реальных российских обстоятельствах не выполняются в большинстве случаев. Любой непредвзятый наблюдатель обнаруживает вопиющее несоответствие оценки рыночной стоимости здравому смыслу, а также тем “фактическим затратам”, которые в существующем российском бухгалтерском учете называют “фактической стоимостью”, считая ее “денежным выражением” тех же самых затрат.

В российской оценочной практике все более происходит и нормативно закрепляется фальсификация рыночной стоимости, когда вместо нее, на самом деле, оценивается или — вообще не стоимость, а нечто иное под этим названием, или же — субъективная стоимость (называемая инвестиционной, а также ценностью), без явно выраженного “субъекта прав собственности”, особенно, для государственного имущества.

10. При выборе русских эквивалентов для международных (англоязычных) понятий особое значение нами придавалось *истинно национальным традициям*, складывавшимся в русской профессиональной лексике. В отличие от них, применение многих бюрократических терминов противоречит современному пониманию по-русски сути оценки стоимости имущества, а более широко — содержания самого хозяйствования. Тем более что в русском языке одновременно сосуществуют традиции, сформировавшиеся в различные исторические эпохи, которые сменяли друг друга за последнее столетие. В сегодняшнем русском оценочном лексиконе отражаются противоречия этих эпох. Такие противоречия не могут быть сня-

ты *формально* — нормативным закреплением некоторого “терминологического стандарта”, если в нем *содержательно* не отражены новые методологические основы всего хозяйствования. Сложилось, по меньшей мере, три “терминологических стандарта”, связываемые с различными историческими эпохами:

1. **Старорусская традиция**, в которой представлены те национальные особенности русского языка, которые соответствуют общепринятым в мире понятиям — не только своего времени, но и современной практики, хотя порой и в устаревшем виде.

Наглядный пример — “предпринимательский барыш”, выражавший по-русски основной стимул хозяйственного развития куда доходчивее, чем попытки путано объяснить, какой из переводов иностранных слов “правильнее”: “предпринимательский доход”, “предпринимательская прибыль”, “сверхприбыль” или “экономический эффект”.

С современной точки зрения, субъективистские (индивидуалистические) представления, присутствовавшие как в старорусской, так и в широко признававшейся в мире “*индивидуально-предпринимательской концепции*”, — не соответствуют (во всяком случае, однозначно) новым условиям хозяйствования во всей мировой экономике и в ее отдельных подсистемах: национальных, многонациональных, региональных (Европа).

2. **Советская традиция**, в которой заимствованным понятиям, чужеродным по своей сути, придавалась и придается до сих пор псевдорусская окраска.

Наглядный пример — заимствованная (в 1930-е годы) из немецкого языка “себестоимость”, т.е. калька с немецкого *Selbstkostenpreis* (“цена своих затрат”). Благодаря советскому пониманию “себестоимости”, сводившему воедино текущие затраты и начисленную амортизацию (что основывалось на представлениях о “переносе стоимости”, понимаемой как “овеществленный общественно-необходимый труд”), этот

показатель стал краеугольным камнем директивного планирования и ценообразования. Однако нерусское происхождение термина “себестоимость” и его политико-идеологическая сущность не могут быть основанием для полного его исключения из ставшего привычным употребления. Новое понимание этого термина по-русски могло бы помочь овладеть современными представлениями о взаимосвязи (но не тождестве) “затрат” со “стоимостью” — в соответствии с МСО, ЕСО и МСФО.

С современной точки зрения, “коллективистская концепция” хозяйственной деятельности, породившая в свое время директивное планирование, получила (уже в совершенно иной ипостаси) свое новое рождение в концепции “справедливой рыночной стоимости”, а также — и это является самым существенным — в интернационализации различных рынков, *понимаемых как институты коллективного принятия решений*.

3. Новорусская традиция — во многом хаотично-протестная, шарахающаяся от англицизмов к русской архаике (“смесь английского с нижегородским”, перефразируя классика на сегодняшний лад). Но все же, наблюдается тенденция ее сближения в толковании основных терминов с системой понятий, соответствующих Новой экономике.

Наглядный пример — вхождение в живой русский язык (вплоть до языка Президента страны) термина “бизнес”, хотя ни в один российский закон его не включают, так же как и термин “компания”, несмотря на то, что это слово уже давно “обрусело”. Понимание термина “бизнес” — не тождественно пониманию термина “предпринимательство”. Но только будущее покажет, какой термин лучше приживется на новорусской хозяйственной почве, наполнится ли термин “предпринимательство” более широким содержанием или займет скромную нишу, соответствующую пониманию “малого предпринимательства”.

С современной точки зрения, *новая концепция предпринимательства или бизнеса* связана **не только**

с индивидуальным, но и — одновременно — с коллективно-рыночным поведением. А при более широком рассмотрении источников новой концепции обнаруживаются ее связи с институционализацией, интернационализацией и *полной информатизацией всей мировой экономики*. Общеизвестной особенностью активных рынков в новых условиях является то, что их информационное поле имеет не иерархическую, а сетевую структуру — это важно не только для работ по оценке, но и для опровержения тезиса об эффективности централизованного “нормирования стоимостей”.

В современных условиях, когда меняются базовые экономические представления, *бережное отношение к родному языку и уважительное отношение к общепринятым международным и европейским стандартам оценки*, которые официально принимаются на английском языке, превращает техническую, казалось бы, задачу перевода терминов с одного языка на другой — в **сложный процесс реформирования исходных понятий, приведения их в соответствие с новой экономической теорией и практикой**.

11. В “Методологических основах” [1] представлены также последние сведения о происходящем во всем мире реформировании бухгалтерского учета: дата *начала* глобального освоения окончательно согласованных МСФО (прежде всего, с GAAP US) — 2005 год, а дальнейший процесс займет несколько лет. Адекватное восприятие МСФО в национальных экономиках затрагивает не только “государственные интересы” вообще, а *важнейшие вопросы экономической безопасности*, которые нельзя решить (например, вступление в ВТО), не понимая суть, а не термины, общепринятых в мире стандартов.

В Российской Федерации сейчас идет активная подготовка к освоению МСФО. С начала 2004 года, опережая все страны, должен начаться *перевод* ряда организаций (прежде всего, банков и компаний — международных эмитентов, а в последующие годы — других организаций) на пока официально не

существующую русскую версию МСФО. Только к концу 2003г. ожидается представление адекватного *перевода* МСФО на русский язык. Перспективы этой реформы важны и для оценщиков — в ее процессе неизбежно придется заняться *гармонизацией оценочных и бухгалтерских принципов и понятий*. Процесс этот не может быть односторонним, хотя до сих пор реформа российского бухгалтерского учета велась при полном игнорировании понятий — как методологии оценки, так и современной экономической теории, без знания которой преобразование национальных принципов хозяйствования создает образ (“имидж”) некомпетентности.

12. Использование в оригиналах МСО и ЕСО множества фрагментов из МСФО не означает, что в мире произошла полная *унификация* оценочной и бухгалтерской терминологии. На самом деле, при происходивших согласованиях *конкретизированы различия*, в частности, между пониманием *рыночной (в оценке) и справедливой (в бухгалтерии) стоимости*. Исключена оценочная концепция “действующего предприятия” из применения в финансовой отчетности, но эта концепция может применяться при оценке для целей управления предприятием. Та гармонизация, которая происходит сейчас в мире, нацелена не на унификацию терминов, а на тщательное выявление возможных различий в принципах и понятиях, в целях и средствах (методах) их достижения — в каждой из профессиональных дисциплин. Гармонизация понятий отличается от простой унификации терминологии оценки, бухгалтерского учета, а также инвестиционно-финансового анализа, который “диктует моду” в прикладной экономике. Если в процессе российской реформы будет проводиться бюрократическая унификация терминов, без знания методологических основ и понятий оценки, без должного обоснования национальных особенностей, то это нанесет вред национальным интересам, ошибочными будут оценки для управления имуществом, а со стороны иностранцев не будет доверия.

13. Основополагающий экономический принцип замещения находит свое выражение, прежде всего, в понятии, которое по сложившейся традиции называют по-русски *альтернативными издержками*, хотя буквально означает *издержки при благоприятных возможностях*. Отсюда и в корпоративных финансах, и в оценочной практике правильно пониманию соответствуют *издержки привлечения* (а не *цена* или *стоимость*) капитала, и точно так же по-русски передается смысл производных понятий — для собственного или заемного, или средневзвешенного капитала. Все такие “расчетные” величины не признаются “фактическими” в бухгалтерском учете, хотя включение в МСФО процедур *измерения справедливой стоимости*, в том числе и дисконтирование, означает принятие бухгалтерами некоторых методологических основ оценки. В оценочной практике альтернативные издержки считаются именно фактическими характеристиками индивидуального и коллективно-рыночного поведения, но при этом методы экономического анализа, такие как “затраты — выгоды”, “затраты — эффективность”, а также расчет внешних эффектов или “экстерналий” и т.п. — не включаются в общепринятые стандарты оценки, хотя о них оценщикам следует знать.

14. Помимо выяснения методологических оснований для применения тех или иных профессиональных терминов, имеется немало собственно языковых (лингвистических, этимологических) проблем, решение которых осложняется упомянутой ранее множественностью русских языковых традиций в экономических дисциплинах. Кроме того, в отдельных случаях существует “несимметричность” в разных языках — даже по количеству слов, передающих близкие по смыслу понятия, но с различными оттенками.

Например, во включенной в Глоссарий статье: “**оценка** (о толковании по-русски некоторых английских терминов)” — приведено семь (на самом деле, их еще

больше) английских терминов, применяемых в зависимости от контекста в разных значениях, но переводимых на русский язык чаще всего словом “оценка”. В частности, по этой причине для обозначения специальной дисциплины “оценка” по-русски применяются выражения “оценка стоимости” или “стоимостная оценка”, чтобы не спутать с российским бухгалтерским учетом, в котором “оценкой” называют то, что на самом деле означает “измерение” (*денежное измерение* элементов или статей финансовой отчетности).

15. Большую роль, особенно в новых МСО и ЕСО, стало играть понятие “интереса”, которое имеет разнообразные толкования. Так, для “движимого неосязяемого имущества” (что не тождественно “нематериальным активам”, введенным в российской бухгалтерской терминологии) “интерес” представляет собой ту, не имеющую вещного выражения, *социально-поведенческую сущность*, которая и подвергается стоимостной оценке. Но в изложении по-русски юридических текстов, оцениваемые “интересы” обычно отождествляют с “правами”, хотя даже при поверхностном знакомстве с профессиональными текстами по оценке возникает коллизия, например, в распространенной формуле: “интерес в праве на имущество”. В таком случае нет другой возможности, как профессионально пользоваться термином “интерес”. При этом может возникнуть еще одна коллизия: по российской традиции “процентом” (по отношению к капиталу) называют то, что во всех европейских языках обозначают термином “интерес”, т.е. доход или иные выгоды от применения капитала. В новом Глоссарии сохранена старорусская традиция, но при передаче смысла такой формулировки как, например, “процент на капитал (*интерес в капитале*) составляет 25% (*процентом*)” — неизбежно возникает тавтологическая путаница, разобратся в которой могут только профессионалы.

16. В отношении терминов “затраты” и “издержки”, а также “себестоимости”, — наоборот, этим

русским словам ставится в соответствие один и тот же термин в любом из европейских языков. Сравнимая устойчивые старые и новые традиции в русском языке, выявляется следующая тенденция в практическом хозяйствовании: считать эти термины синонимами, но в конкретных применениях, сохраняя за “затратами” смысл их “фактичности” (как это принято в бухгалтерском учете), придавать “издержкам” смысл некоторой условности расчетных величин, о чем было сказано выше. Кроме того, в российском бухгалтерском учете возникают нестыковки в понимании “затрат (издержек)” и различных видов “себестоимости”, а также профессионального понимания “расходов” и пропавшего из русского языка понятия “расходование”, которое применяется в международных стандартах. Эти вопросы (а также понимание *активов*, их *признания*, *амортизации* — понимаемой по-русски и как *обесценение*, и как *погашение*, а также нового в МСФО понятия *ослабления* активов) специфичны для бухгалтерского учета и не влияют существенно на оценочную практику, хотя возможные изменения при реформировании российского бухгалтерского учета могут отразиться и на понятиях оценки.

17. Косметические меры при реализации Программы реформирования бухгалтерского учета, предпринимавшиеся начиная с 1998 г., мало повлияли на сущность российских стандартов (положений) по бухгалтерскому учету. А гармонизация с ними российских стандартов оценки и “методичек по оценке”, которые делаются различными ведомствами, приводит к расхождению с МСО и ЕСО по самым принципиальным положениям, составляющим методологические основы не только оценки, но и всего современного хозяйствования. Использование формализации и компьютеризированных программ (при огромном уважении к труду их создателей) лишь создает иллюзию научности — при отсутствии таковой “по большому счету”: в методологических основах и в реаль-

ном институциональном обеспечении всех процедур.

В отличие от российских бухгалтеров, которые не участвуют в профессиональных международных организациях, Российская Федерация является членом международного и европейского сообществ оценщиков, и российские оценщики при надлежащем освоении стандартов в скором времени смогут получать “евросертификацию”, как уже смогли инвестиционно-финансовые аналитики. На новом этапе реформы российского бухгалтерского учета (на основе МСФО), могут быть использованы те прикладные научные разработки, которые проводились для освоения по-русски МСО и ЕСО, а тогда станет возможной — отвечающая национальным интересам — междисциплинарная и международная гармонизация основных понятий и новых национальных стандартов.

Новости: 29 апреля 2003 г.:
Издание ЕСО-2003 было пред-

ставлено на приеме для приглашенных гостей, состоявшемся в Лондоне. Переводы их на французский, немецкий, итальянский и испанский языки появятся позже в этом году.

В середине мая 2003 г.: *Свод МСО-2003 станет доступным в кратчайшие сроки.*

Итак, в изданных по-русски МСО, ЕСО, Глоссарии и “проектах для обсуждения”, вошедших в “Методологические основы”, представлены стандарты, *принятые* в 2003 г.

Литература

1. Методологические основы оценки стоимости имущества (Учебное пособие) / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.: Интерреклама, 2003.
2. Международные стандарты оценки / Микерин Г.И., Павлов Н.В. М.: Интерреклама, 2003.
3. Европейские стандарты оценки 2000: Пер. с англ. Г.И. Микерина, Н.В. Павлова, И.Л. Артеменкова. М.: Российское общество оценщиков, 2003.
4. Глоссарий к международным и европейским стандартам оценки на русском языке и англо-русский словарь / Мике-

рин Г.И., Павлов Н.В. М.: Интерреклама, 2003.

5. Международные стандарты оценки: перевод, комментарии, дополнения / Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. М.: Новости, 2000.

6. Финансы и инвестиции. Англо-русский русско-английский толковый словарь (“Пособия Эрнст энд Янг”. Учебное пособие) / Авторский коллектив под руководством Микерина Г.И. и Павлова Н.В. М.: Джон Уайли энд Санз, 1995.

7. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов: Пер. с англ. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1997.

8. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Дж. Стоимость компаний: оценка и управление: Пер. с англ. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 1999.

9. Макаров В.Л. Экономика знаний: уроки для России: Научный доклад на Общем собрании Российской академии наук 19 декабря 2002.

*Канд. техн. наук, проф.,
заведующий кафедрой
Государственного
университета управления,
ведущий научный сотрудник
ЦЭМИ РАН*

Г.И. Микерин

VI НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОНГРЕСС ПО НЕДВИЖИМОСТИ

С 9 по 11 июня 2003 г. в Центре международной торговли (г. Москва) проходил VI Национальный конгресс по недвижимости. В рамках Конгресса прошла секция “Оценочная деятельность на рынке недвижимости”. Проводили заседания секции член Правления Российского общества оценщиков В.Н. Каминский и вице-президент Российского общества оценщиков Е.И. Нейман. Работа секции вызвала большой интерес у практикующих оценщиков и специалистов-риэлторов.

На секции были сделаны следующие доклады:

«Современное состояние регулирования оценочной деятельности» — Верховина Алена Валерьевна, заместитель руководителя Департамента экономики и регулирования оценочной деятельности, начальник отдела лицензирования Минимущества России;

«Основные проблемы, возникающие при реализации резолюции Конгресса “10 лет оценочной деятельности в России. Итоги и перспективы» — Нейман Евгений Иосифович, вице-президент Российского общества оценщиков;

«Опыт рецензирования отчетов Экспертного совета РОО. Типовые ошибки в отчетах» — Каминский Алексей Владимирович, председатель Экспертного совета Российского общества оценщиков;

«Соблюдение стандартов оценочной деятельности при оценке недвижимости города» — Карпюков Сергей Иванович, советник генерального директора ОАО “Мосжилрегистрация” по оценочной деятельности.

Все участники секции получили пакет раздаточных материалов, в том числе и резолюцию Конгресса “10 лет оценочной деятельности в России. Итоги и перспективы”.

11 июня во время церемонии закрытия VI Национального конгресса по недвижимости председатель Единой конкурсной комиссии конкурса «Профессиональное признание 2003» Клолицкий Владимир Игоревич назвал лауреатов в семи главных номинациях и пяти подноминациях по брокерской деятельности. В номинации “Лучшая оценочная компания 2003” победило “Агентство “Партнер-Эксперт” из Астрахани. Представителю этой компании вручили статуэтку богини Весты и диплом лауреата. Мы поздравляем всех сотрудников фирмы “Агентство “Партнер-Эксперт” с победой в конкурсе и хотим отметить, что начальником отдела оценки в этой компании является Спиридонов Игорь Владимирович, действительный член Российского общества оценщиков, сертифицированный РОО оценщик бизнеса.

КАЧЕСТВО РАБОТ РОССИЙСКИХ ОЦЕНЩИКОВ — СОСТОЯНИЕ, ПРИЧИНЫ, НАДЕЖДЫ

10 лет прошло после возрождения в России профессии оценщика. Их итог закономерен и дает основания надеяться на лучшее будущее.

Мне как оценщику с десятилетним стажем работы и члену Экспертного совета РОО часто приходится рецензировать отчеты, подготовленные коллегами-оценщиками, практикующими в разных регионах. Приходится выполнять такую работу и в связи с судебными процессами, и по поручениям банков, выдающих кредиты под залог. Не вдаваясь в подробности, можно констатировать, что количество отчетов, которые можно признать безусловно доброкачественными (или близкими к таковым), составляет до обидного малую часть общей массы. Иногда мне приходится заканчивать рецензию на отчет соискателя звания “Сертифицированный РОО оценщик” следующей фразой: “...качество представленного отчета является достаточным основанием для рекомендации Правлению РОО рассмотреть вопрос о возможности дальнейшего членства его автора в Российском обществе оценщиков”. Таков неутешительный итог десятилетия развития ремесла, прошедшего с момента возрождения данной профессии в России.

В чем причины столь безрадостного положения?

1. Структура спроса потребителей услуг по оценке. Части заказчиков оценка нужна для того, чтобы выяснить “справедливую” стоимость и использовать данное знание при принятии управленческих решений. Во многих случаях необходимость оценки predetermined действующим законодательством или корпоративными решениями крупных фирм (РАО “ЕЭС России”, ОАО “Газпром”). К сожалению, в подавляющем большинстве случаев оценка является для заказчика инструментом, необходимым для запланированных управленческих действий, в которых изначально предполагается результат “оценки”, существенно отличающийся от честно и квалифицированно оцененной стоимости. Данный

тип оценки принято называть “оценкой поговору” и спрос на подобного рода услугу составляет более 80% от общего объема спроса на услуги оценщиков. В свою очередь, рынок “оценки поговору” распадается на две неравные части — выпуск откровенной неквалифицированной “липы” (существенно большая часть) и высококвалифицированные работы по выпуску отчетов, в которых стоимость “создается”, или “уничтожается”. Следует отметить, что в некоторых случаях гонорары оценщиков за откровенную “липу” превышают стоимость квалифицированных услуг (оценщик продает “риск бессмертной душой и профессиональной репутацией” и, возможно, свободой). Условия разных отборов, проводимых крупными корпорациями и государственными органами, также не предполагают высокого качества работ. Так, в конкурсе Минимущества могут участвовать лишь фирмы, выпустившие за последние два года не менее 100 отчетов об оценке (сложность объектов во внимание не принимается) — требуются “фабрики по выпуску отчетов”, а не команды вдумчивых аналитиков. Сроки выполнения работ и гонорары, предлагаемые оценщикам Санкт-Петербургским Фондом имущества (думаю, в других городах также) смехотворны — за две недели и за 5 тысяч рублей предлагается оценить существенный пакет акций пусть небольшого, но действующего предприятия.

2. История формирования “ремесленного цеха”. Причиной интенсивного роста числа профессиональных оценщиков стали плановые переоценки основных средств предприятий, проводившиеся на протяжении ряда лет начиная с 1995 г. (безусловно, необходимый процесс в условиях гиперинфляции). Подавляющее большинство заказчиков таких работ не давали себе труда разобраться в сути среднесрочных экономических выгод по минимизации своих налоговых платежей и стремились максимально снизить размер налога на имущество. Именно тогда появились такие термины, как “переоценщик” и “уценщик”. В ремесло пришло много

людей, для которых оно представлялось возможностью быстрого “обогащения”, а не рассматривалось в качестве профессии “всерьез и надолго”, а их предыдущая профессиональная подготовка не содержала позитивных предпосылок к освоению новой сложной профессии. В те времена случаи контроля качества отчетов об оценке были редкими исключениями из правила. Большинство оценщиков не задумывались о возможности проверок их трудов и ответственности за их содержание и результаты. Справедливости ради следует отметить, что оценка поговору популярна не только в России, но и в так называемых “странах с развитой рыночной экономикой” (но в других масштабах).

3. Низкий средний уровень профессиональной подготовки и квалификации российских оценщиков. В России были и есть квалифицированные добропорядочные оценщики и специализированные фирмы с заслуженно хорошей репутацией, но не о них речь. На волне роста “переоценочной” активности возник серьезный спрос на образовательные сертификаты в области оценки, и обучение ремеслу превратилось в доходный бизнес. Качество обучения во многих образовательных учреждениях, мягко говоря, оставило желать лучшего. Вторая волна образовательного бума была инициирована положением о лицензировании оценочной деятельности — учить стали дольше и дороже, но, зачастую, не лучше. Качество образования является весьма желательной, но не достаточной предпосылкой “рождения” квалифицированного и честного специалиста. Необходима как личная порядочность, так и позитивный профессиональный опыт. Структура спроса не давала большинству оценщиков наращивать квалификацию, а необходимость как-то зарабатывать на жизнь (или стремление любыми путями быстро “заработать” как можно больше) не позволяли “поиск истины” ставить выше удовлетворения интересов клиента. Кроме того, индивидуалы и микроскопически малые фирмы (а таких было большинство) в принципе не способны выполнять

сложные работы по оценке. А именно такие работы необходимы для профессионального роста. Ничтожность спроса на честную квалифицированную оценку в тот же период времени ставила оценщиков, избравших для себя именно этот сегмент рынка, перед проблемой выживания. Фирмы, в которых такие оценщики работали, практически не имели возможностей развития.

4. Качество нормативной базы, касающейся оценочной деятельности. Часто оценщик оказывается “без вины виноватым”. Законы и другие нормативные акты, так или иначе касающиеся оценочной деятельности, часто противоречат друг другу и/или здравому смыслу. Вместо того чтобы заказать оценщику отчет об оценке “наиболее вероятной выручки от реализации при ограниченном сроке таковой”, судебный пристав вынужден выяснять “рыночную цену” и заказывать отчет об оценке рыночной стоимости. В пункте 5 “Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности” (утверждены постановлением Правительства РФ от 06.07.2001, №519) записано, что в сравнительном подходе может использоваться только информация о ценах в сделках купли-продажи аналогичных оцениваемому объектам. Очевидно, что такие цены редко доступны оценщику, а легально подтвержденная информация о них часто отличается от фактически уплаченной суммы. Следовало бы узаконить использование информации о ценах предложения и спроса как более доступных и в большей степени отражающих реальные претензии продавцов и покупателей (это же рекомендуется и в переводе на русский язык “Международных стандартов оценки”).

5. Качество доступной исходной информации. Многие существенные величины, используемые оценщиками в расчетах, практически не могут быть доказательно обоснованы при существующем количестве, составе и качестве доступной исходной информации. В первую очередь, это относится к среднерыночной доходности инвестиций, тот или иной выбор значения которой может привести к оценкам рыночной стоимости, отличающимся в 2 и более раз.

6. Отсутствие устоявшейся научно-методической базы. Все расчетные алгоритмы, используемые при оценке, есть ни что иное, как математические реализации логических моделей, базирующихся на основных принципах оценки и предназначенных для формализации представлений участников рынка о полезности оцениваемого объекта. К большому сожалению, содержание таких логических моделей по-разному трактуется даже многими известными оценщиками, а многие специалисты даже не задумываются над такими “высокими” проблемами и тупо тиражируют в своих “трудах” недопонятое (или вообще не понятое) содержание тех или иных учебных пособий. Непонимание или применение разных логических моделей (при добросовестном выполнении в их рамках всех необходимых процедур) может привести к результатам оценки одного и того же объекта, которые будут различаться на 20...30%. И это не неизбежная ошибка, происходящая из объективных причин (такое вполне возможно), а систематическое искажение результата.

Источники оптимизма

Выше было показано, что сложившаяся ситуация является следствием группы причин. Лишь часть таковых лежит в сфере влияния самих оценщиков. Основной же является структура спроса на услуги. Однако именно в этой сфере в течение последнего года уже очевидны позитивные процессы, причиной которых является изменение назначения результата оценки. Все в большем числе случаев заказчику необходима независимая профессиональная экспертиза вероятных последствий планируемых управленческих решений. Изменение структуры спроса характерно, по моему мнению, для всей страны, но лично мне лучше знакома ситуация в Санкт-Петербурге. Первопричинами данного процесса представляются следующие.

Уровни доходностей некоторых типов бизнесов падают (торговля, услуги оптовиков и др.). Конкуренция растет (снижается возможность реинвестирования прибыли в расширение бизнеса). Снижается доходность инвестиций в инструменты фондового рынка. В результате изменяется

баланс привлекательности инвестиций в различные виды бизнеса по соотношениям «достижимая отдача на капитал — масса прибыли — срок устойчивой экономической жизни бизнеса — неуправляемые риски». В качестве планируемых решений выступают продажа инвестиций, приобретение участия в другом бизнесе, инвестирование в недвижимость (более “консервативные” активы). Очевидно, что такого рода спрос предполагает предложение услуг не для соблюдения формы (непреодолимых требований законодательства), а квалифицированных прикладных экономических исследований. Конкуренция за арендатора (читай — за конечного покупателя товаров и услуг) очевидно растет. Данные о падении ставок аренды за торговые площади в Москве уже освещаются в печати как свершившийся и закономерный итог роста объема предложения. Рост объемов строительства и проектирования скоро приведет к тем же последствиям и в Санкт-Петербурге. Очевидно, что следствием этого является рост спроса девелоперов на доброкачественные и квалифицированные оценки недвижимости и прогнозы.

Все большее число банков начинает реально кредитовать под залог и осуществлять проектное финансирование. Началась борьба за реального и прогнозируемого заемщика. Тут же проявились следующие позитивные для оценщиков (не путать с продающими подпись!) последствия. Теперь банк не заинтересован в занижении оценкикладываемого объекта (клиент уйдет к конкуренту). Банк не может навязать клиенту своего “дружественного” оценщика (опять же клиент может уйти). Появляется механизм “аккредитации” при банке множественной группы реально независимых от него оценочных фирм. Последние (чтобы не потерять “аккредитации”) не заинтересованы в завышении оценки в угоду интересам заемщика и занижении в интересах банка, так как в действительности такой интерес сомнителен (см. выше).

Таким образом, конфликт интересов банка и заемщика превращается в баланс интересов, порождающий заинтересованность сторон в добросовестности и квалификации оценщика. Но и это не все.

Некоторые банки (один из них — Международный московский банк) пошли еще дальше по пути “демократизации” отношений с заемщиками по поводу оценки залогового обеспечения. Заемщик вправе представить отчет об оценке любой компании, имеющей все требуемые законом признаки. Однако такой отчет (за счет заемщика) будет подвергнут проверке “аккредитованными” банком независимыми оценщиками-ревизорами. Рецензия на отчет должна быть доказательно обоснованной во всех существенных деталях. Очевидно, что ревизоры дорожат своим высоким статусом и не заинтересованы противодействовать желательной и для банка, и для заемщика кредитной сделке мелочными придирками к коллегам-оценщикам (авторам отчета). Наша компания является таким ревизором. Во всех случаях, когда проверяемые отчеты соответствовали требованиям законодательства, традициям делового оборота и реально учитывали состояние рынка, мы давали положительные заключения. В большинстве других случаев мы не упивались разрушительной критикой, а помогали авторам отчетов доводить их до кондиционного состояния, чтобы устранить препятствие в планируемой кредитной сделке (а не продемонстрировать недостаточность качества работы другого оценщика и “умыть руки”).

Следствием данного процесса является переход тезиса об оспоримости отчета из записи в законе в реальную практику. Часто отчет выполняется для представления в один банк, а впоследствии попадает в другой, где условия достигнутых ранее договоренностей с заказчиком и банком (если таковые были) уже не действуют. Автор отчета не может быть уверен в том, что подготовленный им отчет в легальном порядке не попадет на проверку к другому оценщику. В такой ситуации единственной гарантией безопасности профессиональной репутации оценщика становится надлежащее качество отчета и отказ от “специальных договоренностей с заинтересованными сторонами”.

Справедливости ради следует сказать, что в ряде случаев банки вносят имена конкретных оценщиков и оценочных фирм в “черный список” (когда есть достаточные

основания вынести суждение о сговоре оценщика с заемщиком, или безобразно низкой квалификации оценщика). Отчеты таких фирм и специалистов (даже после перехода в другие фирмы) к рассмотрению не принимаются. Очень жаль, что такое же правило почти не распространяется на заемщиков, склонивших оценщика к сговору (существенное завышение оценки всегда очевидно заказчику).

Рост оспоримости отчетов и публичности процесса контроля активизируется не только кредитными учреждениями. Ряд крупных корпораций ввел как норму процедуру проверки отчетов об оценках, по результатам которых могут возникнуть споры с миноритарными акционерами (РАО “ЕЭС России”, ОАО “Газпром”). ОАО “Газпром” подписало договор на выполнение рецензий с Российским обществом оценщиков. По этому договору организация экспертиз отчетов возлагается на Экспертный совет РОО. Все шире развивается практика найма “продвинутыми” заказчиками оценки специалистов, уполномоченных от имени заказчика проводить предварительную работу по приемке отчета, заказанного другому оценщику. Все чаще заказчик понимает, что быстро, хорошо и дешево (одновременно) не бывает не только в его бизнесе, но и в оценке. Исстари на Руси говорили “Чтобы работать быстро и хорошо, нужно работать медленно и хорошо и стараться работать быстрее. Другой способ — работать быстро и плохо и стараться работать лучше — никогда не приведет к успеху”. В последнее время все чаще на вопрос о приемлемых сроках выполнения оценки клиент вместо традиционного “вчера” отвечает, что ему нужна добротная работа, а не спринтерский бег. Это принципиальный “прорыв” в движении к качеству. Хороший отчет можно выпустить и работая в убыток (это дело вкуса), но принципиально невозможно в срок, не позволяющий собрать необходимую информацию, осмыслить задачу, произвести и проверить расчеты и, наконец, написать отчет, чтение которого будет для заказчика приятным и полезным занятием, а не демонстрацией безграмотности автора.

И последнее. Все больше споров по поводу отчетов об оценке рас-

сматривается судами. Часто инициатива исходит от акционеров, считающих себя ущемленными в правах. Больше всего споров относится к оценкам, используемым в процессе исполнительного производства. В последнем случае часто нужен не результат по существу — оспаривание оценки является способом затянуть разбирательство с тем, чтобы заинтересованная сторона могла найти более существенные аргументы для защиты своих интересов. Таким образом, практика публичного контроля качества отчетов об оценке быстро расширяется, что стимулирует оценщиков к повышению качества работ. Их стремление к повышению квалификации выражается и в том, что участились случаи привлечения более опытных коллег к методическому руководству в сложных оценках и заказа рецензий на отчеты самими авторами (в некоторых случаях для повышения гарантий качества, а иногда для собственных нужд — повышение квалификации в процессе “работы над ошибками”).

Увы, не все так благозвучно, как хотелось бы. Изменения в структуре спроса на качественные услуги оценщиков не могут в короткие сроки сделать обширной, качественной и прозрачной доступную исходную информацию. Хочется надеяться, что в обозримом будущем формирование качественных баз данных и продажа права пользования таковыми превратится в самостоятельный и развитый вид бизнеса. Надеюсь, что оценщики и представители высшей школы договорятся об экономическом смысле моделей, лежащих в основе общепринятых подходов к оценке стоимости. Хочется надеяться, что доля учебных заведений, действительно обучающих ремеслу (а не “собирающих деньги за дипломы”), возрастет, и именно они будут востребованы специализированными фирмами и “молодой порослью”, идущей в профессию.

Очень хочется надеяться, что труженики законодательного фронта обратят внимание на нашу профессию, поймут, что негоже делать оценщика без вины виноватым и приведут законодательство в соответствие с реальными законами профессии и реалиями использования результатов оценок потребителями. Наш ремесленный

цех, несомненно, обеспечит процесс такого законодательства лучшими интеллектуальными силами.

И в заключение. Фирме “Перспектива”, в которой я работаю с момента ее основания, исполнилось 10 лет. Мы всегда старались работать вдумчиво, старательно, честно и ни разу не изменили этому принципу. Мы философски относились к фразе из известного

фильма: “... Мальчик, талант должен быть голодным”. Сегодня же я искренне рад, что честность и профессионализм оценщика становятся все более востребованными рынком. Еще больше радует то, что молодежь, приходящая в профессию, все чаще выбирает честную, интересную и сложную работу за меньший оклад, отказываясь от больших денег за работу сомнительного качества. Похоже, и мо-

лодые начинают верить в то, что “лучше уметь, чем иметь”.

*Генеральный директор
ООО “Перспектива”
и начальник отдела оценки
ООО “Институт Проблем
Предпринимательства”,
сертифицированный РОО
эксперт по оценке.
Вице-президент Российского
общества оценщиков*

С.Ю. Дмитриев

МЕЖДУНАРОДНЫЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ (МКСО)

ДЛЯ НЕМЕДЛЕННОГО РАСПРОСТРАНЕНИЯ. 1 ИЮЛЯ 2003 г.

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (МСО) — издание 2003

Опубликовано издание Международных стандартов оценки – 2003 (*шестое издание*). В первое время стандарты размещены на web-странице Международного комитета по стандартам оценки (www.ivsc.org) для свободного доступа. Это сделано, чтобы выполнить обязательство Международного комитета по стандартам оценки — обеспечить доступ к этим стандартам всех оценщиков из обоих типов экономик: развитых и возникающих. Печатная версия доступна по цене 50 дол. (включая почтовые расходы и расходы на доставку) и может быть заказана он-лайн.

Джон Эйдж, председатель МКСО, сказал: “Международные стандарты оценки играют важную роль в эффективном функционировании глобальных рынков. Широкий и легкий доступ к нашим стандартам будет способствовать глобальному принятию стандартов и улучшать единообразие деятельности профессиональных оценщиков во всем мире”.

Шаги, предпринимаемые создателями национальных стандартов оценки во всем мире по освоению МСО, предоставляют доказательства роста консенсуса по поводу необходимости общих стандартов оценки. Например, в 2004 г. будет создан учебник по профессиональной практике для оценщиков в Австралии и Новой Зеландии. “Красная книга” RICS Королевского института чартерных сервейеров Великобритании (новое издание осуществлено 1 мая 2003 г.) призывает оценщиков согласовываться с МСО при оценках для це-

лей финансовой отчетности и кредитования.

Достаточное усвоение Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО, ранее известные как Международные стандарты бухгалтерского учета) или конвергенция с этими стандартами является сейчас глобальным феноменом, который быстро набирает темп. МСФО усиленно усваивает базу “справедливой (рыночной) стоимости” как противопоставляемую “исторической стоимости”. МКСО получил признание в бухгалтерском учете во всем мире — по авторитетности и полезности, которые международным стандартам оценки приносят обеспечение ведения бухгалтерского учета по справедливой стоимости.

Содержание шестого издания МСО (2003 г.)

- Общие понятия и принципы оценки (ОППО)
- Кодекс поведения
- Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки
- Стандарт 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости
- Стандарт 3. Отчетность об оценке
- Применение 1. Оценка для финансовой отчетности
- Применение 2. Оценка для целей кредитования
- Руководство 1. Оценка стоимости недвижимого имущества
- Руководство 2. Оценка стоимости интересов (прав) аренды
- Руководство 3. Оценка стоимости установок и оборудования
- Руководство 4. Оценка стоимости нематериальных активов

– Руководство 5. Оценка стоимости движимого (личного) имущества

– Руководство 6. Оценка стоимости бизнеса

– Руководство 7. Оценка при наличии опасных и токсичных веществ

– Руководство 8. Амортизированные затраты замещения (АЗЗ)

– Руководство 9. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП)

– Руководство 10. Оценка стоимости сельскохозяйственного имущества

– Руководство 11. Проведение экспертизы оценок

– Информационный документ: Оценка на возникающих рынках

Все проекты документов, вошедших в утвержденный свод МСО-2003, а также проекты, опубликованные, но не вошедшие в этот свод, переведены на русский язык. Российским обществом оценщиков будет рассмотрена возможность их использования (наряду с переводом ЕСО — TEGoVA) для проведения оценки стоимости любых типов имущества в полном соответствии с Международными и Европейскими стандартами оценки, а также с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) в том виде, в каком они получили отражение в утвержденных МСО-2003 и ЕСО-2003.

03.07.03

*1-й вице-президент РОО
И.Л. Артеменков,*

*действительный член РОО
Г.И. Микерин,*