



# РОССИЙСКИЙ ОЦЕНЩИК

№ III (85)  
ЛЕТО 2005

ОФИЦИАЛЬНОЕ ИЗДАНИЕ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Российское общество оценщиков является членом IVSK



членом FIABCI



ассоциированным членом TEGoVA



## В номере:

- 16** Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации
- 20** Концепция разработки Российских федеральных стандартов оценки
- 25** О целях и задачах оценочной деятельности
- 30** Итоги конкурса «Профессиональное признание – 2005»

## ИТОГИ XIII МЕЖДУНАРОДНОЙ НАУЧНО-ПРАКТИЧЕСКОЙ КОНФЕРЕНЦИИ

2 июня 2005 г. в Санкт-Петербурге состоялась XIII Международная научно-практическая конференция «Какая оценка нужна в России»

Организаторы конференции — Российское общество оценщиков, НП «Партнерство РОО», Санкт-Петербургское региональное отделение РОО, МИПК при СПбГПУ.

Открыла конференцию **С.А. Табакова**, президент Российского общества оценщиков.

На конференции выступили с докладами:

**А.В. Попова**, директор Департамента корпоративного управления Министерства экономического развития и торговли РФ. О подготовке к изменениям в законодательстве в области оценочной деятельности.

**Дж. Гейдж**, Ernst & Young Valuation, партнер, консультант компании, отвечающий за вопросы оценки недвижимости в России и странах СНГ. Управление качеством в «большой четверке».

**Е.О. Нейман**, вице-президент РОО, член экспертного совета РОО, президент МАОК, генеральный директор ЗАО «РОСЭКО». О стандартах экспертизы отчетов.

**А.В. Каминский**, начальник отдела оценки Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Федерального агентства по управлению федеральным имуществом РФ. Экспертиза отчетов об оценке государственного имущества.

**О.А. Ляпустин**, заместитель председателя КУГИ правительства СПб. Контроль качества отчетов об оценке.

**Р. Гровер**, заместитель декана факультета недвижимости Оксфордского университета. Цикличность рынка недвижимости.

**Е.С. Озеров**, профессор, заведующий кафедрой СПбГПУ. Развитие теории и стандартизации оценки.

**В.Н. Мягков**, ООО «Эрнст энд Янг - оценка». Наиболее распространенные недостатки отчетов об оценке.

**С.А. Табакова**, президент РОО. Развитие справочно-информационной базы для обеспечения достоверности отчетов об оценке.

**С.В. Грибовский**, д-р экон. наук, профессор, зам. начальника ГУ ГУИОН СПб, первый вице-президент НП СМАО. Практика ГУ ГУИОН СПб экспертизы отчетов об оценке рыночной стоимости объектов государственной собственности.

**И.Л. Артеменков**, первый вице-президент РОО; президент НП «Партнерство РОО». Рецензирование отчетов об оценке в соответствии с Международными и Европейскими стандартами оценки.

*Н.А.Бухарин, директор МИПК СПбГПУ, член правления РОО, председатель правления СПб РО РОО.* Объективные причины снижения качества отчетов об оценке.

Участники выразили благодарность организаторам конференции и, в первую очередь, Санкт-Петербур-

бургскому региональному отделению РОО, председателю СПб РО РОО Бухарину Николаю Алексеевичу за высокий уровень подготовки конференции и теплый прием, оказанный гостям.

3 июня председатель Экспертного совета РОО Дмитриев С.Ю.

провел мастер-класс для членов РОО “Экспертиза отчета об оценке рыночной стоимости действующего офисного центра”.

Ниже мы предлагаем вашему вниманию стенограммы некоторых выступлений.

*Пресс-служба РОО*

**С.А. Табакова**, президент Российского общества оценщиков.  
Вступительное слово на открытии конференции

Уважаемые коллеги, выбор темы нашей конференции был обусловлен той ситуацией, которая сложилась сегодня в нашей стране в связи с регулированием оценочной деятельности и некоторым перераспределением полномочий между государственными органами. На сегодняшний день мы находимся на поворотном моменте развития оценочной деятельности. На протяжении последних полутора лет дебатировались поправки к Закону об оценочной деятельности, и на настоящий момент этот процесс пока находится в стадии обсуждения. В то же время, мы находимся в определенном цейтноте, потому что эти изменения к закону должны вступить в силу с 1 января 2006 г. Это та дата, на которую ориентируются все представители руководящих органов, в связи с тем, что, судя по всему, с 1 января 2006 г. произойдет отмена лицензирования оценочной деятельности. Таковы наиболее поворотные моменты, которые ожидаются на сегодняшний день.

Произошло перераспределение полномочий между федеральными структурами, и функции по регулированию оценочной деятельности фактически переданы в Министерство экономического развития и торговли, что является, в общем-то, новым направлением деятельности для данного министерства. Вместе с тем, очень остро назрел вопрос о модификации стандартов оценочной деятельности, которые бы признавались всеми участниками рынка. С одной стороны, это мы как практикующие оценщики, с другой стороны — это государственные органы и, безусловно, наши клиенты из частных крупных корпо-

ративных структур, которые тоже являются потребителями наших услуг. Серьезным фактором, который вмешался в этот процесс, является постепенный переход на Международные стандарты финансовой отчетности. Те стандарты, которые действовали в рамках РОО, были нами пересмотрены и был взят курс на сближение наших внутренних стандартов с Международными стандартами оценки, которые, в свою очередь, тоже ориентируются на МСФО. РОО почти решило для себя этот вопрос в идеологическом и практическом плане, и эти стандарты приняты нами к применению. На сегодняшний день стоит вопрос о концепции создания стандартов оценочной деятельности, тех, которые были бы признаны сегодня государственными органами. Большое значение здесь имеет фактор времени, потому что все это должно быть подготовлено и утверждено Министерством до начала следующего года.

Кроме того, в связи с расширением функций государственного финансового контрольного органа, которые находятся теперь в Федеральном агентстве по управлению федеральным имуществом, возникает проблема расширения деятельности этого агентства, его территориальных органов, в связи с осуществляемым ими контролем за качеством наших с вами отчетов. И мы должны быть заинтересованы, чтобы правила, по которым осуществляется этот контроль, были одинаковыми для всех нас, для всей страны.

И еще одна из острых проблем настоящего времени, которую, я думаю, тоже стоит обсудить, — это вопросы апелляции к государственным органам в связи с теми

заключениями, которые выпускаются ими. В связи с отсутствием четких стандартов и методических рекомендаций по оценке многих объектов собственности в нашей стране некоторые выводы, которые содержатся в заключениях проверяющих органов, могут показаться нам спорными. Может быть, они являются и противоречивыми. И мне кажется, что сегодня назрел вопрос об обсуждении и создании некоего механизма апелляции, возможно, какого-то претензионного органа, в который могут обращаться оценщики, и должны обязательно обращаться в тех случаях, когда они не согласны с выводами, которые содержатся в заключениях государственных органов. Мне кажется, это очень серьезный и важный вопрос. В связи с этим я хотела бы сказать, что большинство докладов нашей конференции направлены именно на ознакомление, во-первых, со сложившейся международной практикой повышения контроля качества за отчетами в рамках других международных сообществ и в других странах. Во-вторых, вы услышите выступления представителей наших регулирующих органов — Министерства экономического развития и торговли и Федерального агентства по управлению федеральным имуществом.

Особенностью проведения этой конференции является дополнение официального заседания практическим семинаром, и, я думаю, что очень высокую планку в этом плане нам задает сейчас Санкт-Петербургское отделение РОО. Надеюсь, всем это будет чрезвычайно интересно, так как этот мастер-класс, в первую очередь, направлен на повышение нашего в вами профессионального уровня и качества работ.

**Анна Владиславовна Попова**, директор Департамента корпоративного управления Министерства экономического развития и торговли РФ

Я постараюсь очень кратко и четко осветить основные приоритеты и основные направления работы Минэкономразвития России в сфере регулирования оценочной деятельности. Прежде всего, я хочу сказать, что я представляю Департамент корпоративного управления, который курирует эти вопросы в рамках работы Минэкономразвития как федерального органа исполнительной власти, определяющего политику в области регулирования оценочной деятельности. Сегодня утром я была на Международном банковском конгрессе. Там велась достаточно активная дискуссия, посвященная прозрачности российской экономики и российской банковской системы, а также затрагивались вопросы, связанные с оценочной и аудиторской деятельностью. В принципе, сообщество озабочено темпами перехода на международные стандарты в области финансовой отчетности. В связи с этим на конгрессе говорилось, что нам давно пора уже решиться и начать создавать свои федеральные стандарты оценочной деятельности на основе международных стандартов (как планируется в законопроекте, который будет внесен в Государственную Думу). Нам с вами в ближайшее время предстоит достаточно интенсивная и, я надеюсь, быстрая работа по подготовке этих стандартов, по их принятию, для того чтобы у оценщиков появилась база для работы — это очень важное и кардинальное направление.

Итак, в соответствии с нашими приоритетами я бы выделила три направления, по которым сейчас ведется активная работа. Первое направление — это совершенствование законодательства в области оценочной деятельности. Это касается и изменения системы регулирования, которое сейчас активно происходит в рамках административной реформы, не только в области оценочной деятельности, но и во многих других областях. Сегодня назрела необходимость уточнения многих ба-

зовых понятий. Закон об оценочной деятельности был принят достаточно давно, в настоящее время требуются изменения и в области ответственности оценщиков, и в области указания точного перечня случаев, когда необходима обязательная оценка, и в области многих других базовых понятий и определений.

Второе направление — это совершенствование методологии оценки: это стандарты, методологические рекомендации, стимулирование саморегулируемых организаций по совершенствованию тех методологических рекомендаций, которые будут подготавливать и уже подготавливают эти саморегулируемые организации.

И третье — это совершенствование нормативно-правовой базы оценочной деятельности. Здесь речь идет о четком прописывании процедур взаимодействия оценщиков при осуществлении государственного контроля и надзора, а также об улучшении необходимой координации между федеральными органами исполнительной власти, которые так или иначе связаны с оценочной деятельностью.

Минэкономразвития России уже в течение года является регулирующим органом, и можно говорить о некоторых итогах деятельности Министерства в этом направлении. Прежде всего, хочу отметить, что законопроект, посвященный изменению системы регулирования в области оценочной деятельности, был подготовлен Минэкономразвития и внесен в Правительство и скоро, как я уже сказала, будет внесен в Государственную Думу. Основные направления, заложенные в этом законопроекте:

1. Обязательное членство оценщиков — юридических лиц и специалистов-оценщиков в саморегулируемых организациях.

2. Четкие критерии для саморегулируемых организаций.

3. Требования к осуществлению оценочной деятельности, определение порядка вступления в члены саморегулируемых органи-

заций (это очень важно, потому что появляется обязательность членства). Должны быть определены правила и критерии, на основе которых оценщик, юридическое или физическое лицо подлежит включению в члены, чтобы не было субъективизма и дискриминации со стороны саморегулируемых организаций.

4. Передача отдельных функций, сейчас закрепленных за государством, на уровень саморегулируемых организаций. Можно говорить о том, готов ли сегодня рынок или не готов к введению саморегулирования, но путь это неизбежный, т.е. уже принято решение о том, что саморегулируемые организации будут осуществлять те функции, которые ныне прописаны в законе. Понятно, что в первую очередь речь идет о функциях контроля и надзора, которые осуществляют саморегулируемые организации как в форме проверок, так и в других формах. К введению уполномоченного органа отнесен надзор за деятельностью саморегулируемых организаций. Здесь законопроектом четко прописаны функции, обязанности государственного органа по надзору за осуществлением этого контроля. Необходимо, чтобы была дана необходимая свобода, но в то же время были четкие требования к деятельности саморегулируемых организаций.

5. Законопроектом вводится новый институт — институт негосударственного регулирования в области оценочной деятельности. Речь идет о Национальном совете по оценочной деятельности. Это уже орган регулирования, а не орган надзора. Это орган, который прямо прописан в законе, его работа нацелена на обеспечение общественных интересов и формирование единых подходов к осуществлению оценочной деятельности. Национальный совет призван осуществлять координацию деятельности саморегулируемых организаций оценщиков. В законе обязательность создания такого совета не прописана. Со-

здавать Национальный совет будут оценщики. В том случае, если вы примете решение о том, что такой орган будет, законопроектом предоставлен четкий инструмент, каким образом его создать так, чтобы это был институт, представляющий интересы профессии и потребителей оценочных услуг. Определенная роль там отводится государству, но не преобладающая, не подавляющая.

Какова функция, которую предполагается передать на уровень Национального совета по оценочной деятельности? Во-первых, это доработка федеральных стандартов, я надеюсь, что к моменту создания Национального совета базовый костяк стандартов оценки у нас уже будет. Стандарты — это некий постоянный стационарный документ, они постоянно меняются, постоянно совершенствуются, функцию доработки стандартов предполагается отдать Национальному совету. Сама профессия вкупе с потребителями и при участии государства должна разрабатывать стандарты. Во-вторых, разработка и постоянное усовершенствование Кодекса этики оценщиков, рекомендации по применению и контролю за соблюдением норм профессиональной этики. В-третьих, это рассмотрение и рекомендации образовательных программ учебных организаций. В-четвертых, это требования к профессии. Такими требованиями, например, могут быть требования к минимальному стажу работы оценщика, прежде чем он получил квалификацию оценщика, вступил в саморегулируемую организацию.

Это касается того проекта, который уже внесен в Правительство и скоро будет внесен в Государственную Думу. Кроме этого, мы начинаем сейчас работу над совершенствованием самого базового закона по оценочной деятельности. Здесь мы создаем рабочую группу, приглашаем на дискуссии и обсуждения экспертов и всех тех, у кого есть мысли, что сейчас плохо в Законе об оценочной деятельности, какие сферы нуждаются в совершенствовании.

В рамках Министерства экономического развития создан Экспертный совет по оценочной деятельности. В этом экспертном совете созданы секции, одна из них как раз призвана осуществлять интенсивную работу по доработке законодательства. Понятно, что механизм, связанный с материальной ответственностью и вообще с системой ответственности оценщика, нуждается в серьезной доработке. Поскольку это публичная профессия, там четко должны быть прописаны меры, связанные с тем, за что когда и в каких случаях оценщик несет ответственность, в том числе материальную. Механизм, “вшитый” в тот закон, который посвящен саморегулированию, связан с материальной ответственностью, он должен быть доработан на следующем этапе совершенствования законодательства.

Кроме того, хочу сказать, что институту оценки сейчас уделяется серьезное внимание и в других сферах. Я напоминаю, что сейчас в Государственную Думу внесен законопроект о внесении изменений в Закон об акционерных обществах, так называемый Закон о поглощениях и о вытеснениях, в котором предусматривается возможность крупному акционеру, который скопил пакет, превышающий определенный порог, например, 95...98 %, осуществить вытеснение, т.е. принудительно заставить миноритария продать ему пакет акций. Цену в таком случае назначает независимый оценщик, поэтому вы должны четко осознавать ту ответственность, которая сейчас закладывается в совершенствовании корпоративного законодательства к системе независимой, объективной и четко следующей профессиональным стандартам оценочной деятельности. Это что касается совершенствования законодательства.

Второе направление — стандарты и методология оценки. В настоящее время мы инициировали создание в рамках Экспертного совета секции, которая будет заниматься методологией. Я бы

искренне призвала оценочное сообщество прекратить споры и наконец прийти к консолидированной позиции о том, каким путем мы будем двигаться. Я сейчас умышленно не буду говорить о каких-то принятых решениях, тем более их сейчас не существует и существовать не может без интенсивных дискуссий с вами, но то, что сказано в законопроекте, звучит так: “Федеральные стандарты оценки созданы на основе международных стандартов”, т.е. приоритет выбран следующий: Международные стандарты оценки ложатся в основу тех национальных или федеральных стандартов оценки, которые в ближайшее время должны быть подготовлены нами. Конечно, существует много вопросов, связанных с этим аспектом. Прежде всего, это вопрос перевода на русский язык Международных стандартов оценки, получение и передача авторских прав, возможность некоммерческого свободного распространения МСО. Вопросы формирования национальных особенностей оценочной деятельности, которые существуют в каждой стране, должны быть четко прописаны. И, наконец, сложнейший вопрос — вопрос инкорпорирования МСО в нормативно-правовое поле России. Понятно, что Министерство осознает огромную ответственность любого решения, которое связано с едиными стандартами в области оценочной деятельности, а также мы понимаем особую важность, которая придается этому аспекту, это большой импульс после первого этапа подготовки стандартов, который приведет к совершенствованию этой профессии.

И третье направление — направление нормативно-правового регулирования в области оценочной деятельности. Здесь при тесных контактах и взаимодействии со службами, которые также принимают участие в контроле и регулировании каких-то аспектах определения политики в области оценочной деятельности, мы начинаем этап работы создания нормативно-правового регулирования. На прошлом заседании Экспертно-

го совета обсуждалась, например, методология проведения экспертизы оценочной деятельности, я так поняла, этот вопрос обсуждался и на конференции, самый сложный вопрос, который требует четкого регулирования. Проведение экспертизы должно быть четко прописано и проводиться по понятным правилам теми сторонами, которые заинтересованы и участвуют в этой процедуре. Мы должны установить требования к тем организациям, специалистам, которые проводят экспертизу, должны понимать, кто это может делать и почему именно эти организации осуществляют эту функцию. Но также методология проведения экспертизы должна быть понятна, прозрачна перед проведением экспертизы. В настоящее время секция Экспертного совета, которому мы передали проект о проведении экспертизы на доработку, также нуждается в вашей помощи, помощи рыночного профессионального сообщества, и будет, я уверена, рада любым комментариям, любым мнениям, только

мнение должно быть четко сформулировано.

На предстоящий период запланирована работа Министерства по концепции развития оценочной деятельности. Мы хотим четко и концептуально описать, принять все поле по усовершенствованию регулирования и усовершенствованию методологии в области оценочной деятельности. Концептуальные подходы важны и нужны, особенно когда требуется широкомасштабное совершенствование и нормативной базы, и регулятивной базы, методологической базы. В настоящее время Министерством готовится законопроект о формировании государственного кадастрового учета и государственной кадастровой оценки недвижимости. Там есть блок, связанный и институциональным положением в области оценки в этой сфере. Здесь тоже требуются консультации и экспертная работа.

Соответственно, методология массовой оценки уже рассматривалась секцией Экспертного совета. Кроме того, тема, связанная с по-

ложением вопроса о результатах оценки деятельности в рамках приватизации предприятий и по вопросам оценки объектов культурного наследия, — это то, над чем сейчас активно работает Министерство, секция Экспертного совета, то, где профессиональное сообщество может приложить усилия и значительно усовершенствовать базу в этой области.

В заключение я хотела сказать, что мы открыты, пишите в Департамент корпоративного управления. Минэкономразвития всегда работает в контакте с профессиональным сообществом. И скоро мы будем проводить заседание Экспертного совета, посвященное подготовке концепции оценочной деятельности. Я думаю, что после того, как концепция в основных базовых параметрах будет обсуждена и принята Экспертным советом, мы будем публично ее обсуждать вместе с вами, а дальше дорабатывать вместе с профессиональным сообществом.

Спасибо за внимание!

---

**Джеральд Гейдж**, Ernst & Young Valuation, партнер, консультант компании, отвечающий за вопросы оценки недвижимости в России и странах СНГ

Доброе утро всем. К сожалению, я не могу выступить по-русски, но я благодарю Светлану Алексеевну за помощь в переводе на русский язык.

Благодарю господина Бухарина за предоставление такого прекрасного зала для проведения конференции. Мне очень приятно быть здесь с вами, это большое счастье для меня, поскольку здесь в зале собрались абсолютные лидеры, лучшие представители оценочной деятельности России. Я — Джеральд Гейдж, многие знают меня. И мне очень приятно, что именно Российское общество оценщиков пригласило меня 10 лет назад в Россию для проведения курсов по обучению оценщиков. Вот уже 11 лет я работаю в Российской Федерации, партнером в компании “Эрнст энд Янг”. Я являюсь консультантом компании, отвечающим за вопросы оценки недвижимости в РФ и странах СНГ.

Одной из проблем, с которой сталкиваются при работе оценщики США и России — это качество работ по оценке, а также обеспечение и упрочнение того минимально уровня стандартов, которому должны соответствовать оценочные работы. Именно поэтому меня сегодня попросили выступить — достаточно кратко прокомментировать мой опыт работы по повышению качества отчетов и указать практические пути по достижению этих целей в отчетах, которые составляются на российских рынках. Этот контроль качества должен быть организован по четырехуровневому принципу.

Первый уровень — это, безусловно, мы с вами, оценщики, которые выполняют конкретную работу.

Второй уровень — это профессиональные организации, то есть мы с вами, когда мы собираемся в организацию, обсуждаем интересующие нас вопросы, включая вопросы повышения качества работ.

Третий уровень — это, безусловно, наши клиенты, потребители услуг, которые пользуются нашими отчетами.

И, наконец, четвертый уровень — это, безусловно, государственное регулирование. С нашей точки зрения, это наименее эффективный существующий уровень контроля.

К сожалению, как показывает практика всей нашей деятельности, уровень государственного контроля является наименее эффективным. Наиболее эффективный контроль осуществляют те, кто подготавливает и выпускает отчеты об оценке.

Как я уже сказал, правительственный уровень — это наименее эффективный уровень контроля над качеством работы оценщика. Наиболее полезное, что может быть сделано на этом уровне, это выпуск неких рекомендаций или справочных руководств, где изложены требования и нормы законо-

дательства, которым должны соответствовать оценочные отчеты. Проблема заключается в том, что, как правило, этим уровнем контроля стараются не пользоваться ни оценщики, ни клиенты. В сфере обращения к чисто легальным законодательным юридическим аспектам практически никто из них не старается решить проблему повышения качества отчетов именно через законодательную систему. Но это потому, что в результате такого обращения, как правило, происходит потеря оценщиком его лицензии, но на самом деле это не является решением проблемы повышения качества отчетов об оценке.

Более эффективным способом с юридической точки зрения является привлечение оценщика к уголовной ответственности. Это происходит в тех случаях, когда действительно можно доказать по суду, что оценка была произведена с нарушениями. Привлечение к суду является наиболее сильной мотивацией для выпуска качественных отчетов. В США несколько сотен оценщиков были привлечены к уголовной ответственности, и они были приговорены к срокам тюремного заключения именно за заведомо недостоверные отчеты об оценке.

Следующий уровень контроля — уровень профессиональных сообществ, таких, как наше. Это наиболее эффективный способ контроля, потому что, собираясь вместе, можно спокойно обсудить вопросы, которые всех интересуют, и принять соответствующие решения, потому что именно оценщики больше всего заботятся о престиже и имидже своей профессии. Но слабость этого уровня контроля заключается в том, что он распространяется только на тех, кто является членом данной профессиональной организации. Проблемы в США заключаются в том, что члены общества стараются не предъявлять друг другу претензии именно в юридическом и законодательном плане и не выносить эти вопросы на судебное разбирательство, и это немного ослабляет механизм улучшения деятельности.

Наиболее сильный вклад в контроль над качеством оценочной деятельностью вносят, безусловно, клиенты, которых мы относим к третьему уровню контроля. Это большая часть рынка состоит из двух больших групп. Одна часть клиентов, которая выступает на рынке, действительно озабочена проблемами качества отчетов об оценке, вторая группа — нет.

Первая группа потребителей действительно интересуется качественными отчетами. Это связано с тем, что они действительно принимают серьезные бизнес-решения, основываясь на наших советах, на наших цифрах, которые содержатся в отчетах. Это честные бизнесмены, представители государственных структур и различных финансовых институтов, которые нуждаются в полной картине оценки. Весь их будущий бизнес базируется на достоверности тех оценок, которые мы им предоставляем, и поэтому они так сильно беспокоятся.

К сожалению, потребителей второй группы значительно больше, и они рассматривают эти оценочные отчеты как некое препятствие в своей коммерческой деятельности. Ну и, как правило, им хотелось бы увидеть в наших отчетах те цифры, которые им необходимы, интересны для ведения их бизнеса, они совершенно не обращают внимания на истинное положение вещей. Они оказывают на нас определенное давление с тем, чтобы увидеть нужные им результаты в нашем оценочном заключении. Единственный способ противостоять этому — только внутреннее сопротивление, внутреннее убеждение каждого профессионала. И еще один фактор, который помогает нам противостоять этому давлению — это то возможное конкретное наказание в виде какого-то денежного штрафа, который можно получить за некачественную работу.

В настоящее время на российском рынке число бизнесменов, которые относятся к первой группе, возрастает более быстрыми темпами по сравнению с теми, кто находится во второй группе. Это связано с более тесным вовлечением

российского капитала в международную активность. Количество капитала, перетекающего из России и обратно, достаточно большое, поэтому решения, принимаемые во многих международных компаниях, должны основываться на достоверных оценках, которые выполняются в России. И в тех странах, в которых практически невозможно полагаться на достоверные оценки, очень низкие темпы развития или стагнация, потому что нет основы для движения капитала. Вот каким образом эти “правильные” потребители работают в направлении улучшения качества оценки на рынке, где они присутствуют. Они нанимают свой штат высокопрофессиональных специалистов для того, чтобы производить рецензирование, “ревьюирование” тех отчетов об оценке, которые им представляют, и они отвергают неправильные оценки. Те, чей отчет был отвергнут, понимают, что они должны дальше трудиться над повышением качества своих работ. И это даст им возможность привлекать клиентов.

И, наконец, мы подошли к тому самому ключевому уровню контроля, который является основным на рынке — это, безусловно, индивидуальные оценщики. Это мы с вами, это наше личное стремление к тому, чтобы наши отчеты были высокого качества, это и служит наилучшим контролем нашей деятельности на рынке. Нет такой “волшебной палочки”, чтобы резко повысить качество оценочных работ. Проблема качества заключается в нашей повседневной кропотливой работе над повышением качества. Наша практика обучения является важной частью процесса по повышению качества. Всесторонний и глубокий анализ деятельности — это вторая часть этого процесса. Наше собственное стремление и твердое убеждение сделать отчет с наилучшим качеством является основной нашей мотивацией повышения качества. Высокое качество будет привлекать большее количество клиентов и будет вызывать большее уважение со стороны мастеров, руководителей, наиболее

уважаемых людей оценочного сообщества.

Когда я подготавливал свое сообщение, мне задали некоторые прямые вопросы, на которые я бы сейчас хотел ответить:

Почему именно работа компаний “большой четверки” оплачивается значительно выше, чем других оценщиков?

Нам хотелось бы думать, что это связано с более высоким качеством работы, но это, в принципе, не совсем так. Многие из вас могут выпускать отчеты такого же высокого качества. Часть этой оплаты связана с получением бренда компании “большой четверки”. Этот бренд основывается на многолетней работе, высокой репутации, которая сложилась вокруг компаний “большой четверки”. Клиенты также платят за международный авторитет компаний “большой четверки”, за те возможности и те связи, которые имеют эти компании по всему миру.

Проблема еще связана с тем, почему считается, что компании “большой четверки” обеспечивают высокое качество. Потому что общеизвестно, что внутри этих компаний производится постоянная работа по повышению качества, о которой мы рассказывали. И вот каким образом осуществляется контроль качества внутри компаний “большой четверки”: как правило, перед тем, как работа отдается клиенту, в компании производится несколько рецензирования данной работы. Первое рецензирование проводится самым старшим оценщиком, фактически руководителем данно-

го проекта. Проведение такого рецензирования означает, что вся работа по проекту сделана и он завершен. Следующий уровень рецензирования также выполняет старший оценщик, но тот, который не связан с работой по данному конкретному проекту. Он проверяет, было ли использовано в отчете все лучшее, что есть в компании, и все ли соответствует общепризнанным стандартам. Третье рецензирование проводится, как правило, вторым партнером компании либо вторым старшим оценщиком и, как правило, тем, кто не связан с оценочной работой. Идея этого рецензирования заключается в том, чтобы проверить, соответствует ли данная работа всем существующим внутрифирменным стандартам. Поэтому работа считается выполненной качественно, если она одобрена руководством данной компании. Это означает, что руководители и лидеры данной компании должны обладать чрезвычайно высоким профессиональным уровнем, чтобы трансформировать его и передавать на более низкие уровни внутри компании. Это процесс не совсем простой. Это стоит денег. Но такие инвестиции оправданы, потому что это способ получения наивысшего качества, которое предоставляется в качестве услуги вашей компании.

В заключение своего сообщения я хотел бы кратко обобщить и сказать, что я осветил четыре основных уровня, на которых надо образовывать контроль. Начиная с высокого уровня, который юридически устанавливает законода-

тельно-юридические нормы в оценочных отношениях, через наши профессиональные организации, которые также устанавливают свои собственные стандарты, через клиентов, которые тоже могут проводить свою политику и иметь какие-то свои стандарты, и на нашем персональном уровне, а также на уровне внутри наших компаний, в которых мы работаем, которые также могут обеспечить качество. Я уже отмечал, что некоторые наши клиенты могут выступать против этого качества, чтобы получить нужный для них результат. Гораздо большее число клиентов полагается на нас в части предоставления им достоверных результатов. Я также ознакомил вас с некоторой системой внутрифирменного контроля, который используют некоторые компании для обеспечения качества выпускаемых отчетов. Это довольно дорогостоящий процесс, требующий определенных инвестиций, но, тем не менее, это является оправданным для выпуска вот таких отчетов.

И, наконец, я хотел бы подчеркнуть, что как руководители компаний, так и индивидуальные оценщики должны быть достаточно квалифицированными, чтобы обеспечить контроль качества. Эти оценщики — это мы с вами, мы и показываем, как можно достичь этого качества. Это то качество, которого ждут от нас клиенты и которое мы можем предоставить им, чтобы поддержать престиж нашей профессии.

Итак, спасибо за внимание!

**Ричард Гровер**, заместитель декана факультета недвижимости Оксфордского Брукского университета Объединенного королевства Великобритании

Добрый день, уважаемые дамы и господа!

Сегодня утром мы выслушали очень интересное выступление мистера Гейджа о том, как процесс контроля качества организован в компаниях “большой четверки”. Во многих других больших компаниях происходит та же самая процедура. Но в России большинство оценщиков не работает для

компаний “большой четверки” или для каких-то иных очень крупных компаний. Поскольку оценщики работают преимущественно в небольших компаниях, то в этих компаниях невозможно организовать такой процесс контроля качества, о котором говорил мистер Гейдж.

Я хотел бы в своем выступлении остановиться на том, как этот

процесс организован в рамках профессионального сообщества. Мое выступление о том, каким образом профессиональное сообщество может выступать гарантом качества предоставляемых отчетов. Вы, конечно, ничего не знаете обо мне, о моем профессиональном личном мастерстве, но вы, безусловно, знаете о Королевском институте чартерных сюрвейеров. Я в своей

деятельности использую бренд именно этого института, который и является гарантией моего профессионального качества.

Проблема качества в оценке. Рыночная стоимость — ориентировочная денежная сумма, по которой собственность обменивается на конкретную дату. Оценка — это наилучшее приближение к рыночной цене. Рынок объекта в собственности — это не классический книжный рынок с четко выявленной рыночной ценой. Цены на эффективной рынке объектов собственности скорее отражают различие в характеристиках таких объектов. Задача оценщика — выявление именно тех объектов собственности, которые могут выступать в качестве наилучших объектов для сравнения.

2000-й год был годом бума в большинстве европейских стран, и даже в этот успешный год, как вы увидите, во многих странах небольшое количество объектов собственности являлось предметом продажи. Это говорит о том, что очень сложно подобрать на рынке подходящие объекты для сравнения именно в рамках данного периода времени. Оценщики должны быть осмотрительны при вынесении суждений относительно того, какие объекты собственности рассматриваются в качестве сопоставимых, какие поправки должны быть применены для учета изменений рыночных условий, а какие — для учета различий между объектами собственности. Мы не должны сталкиваться с проблемой, когда качество оценки зависит от того, какого оценщика вы пригласили для работы, но, тем не менее, так это иногда бывает. Если посмотреть на причины различия в качестве оценок, то можно выделить следующие пять факторов:

1) недостаток квалификации или опыта;

2) использование некорректных методов оценки или некачественное применение адекватных методов;

3) преднамеренный обман или незаконные действия со стороны некоторых оценщиков;

4) влияние на оценщика заинтересованных в оценке сторон, например клиента;

5) ограниченная или некачественная информация о рыночных продажах.

Профессиональная организация, несомненно, может оказывать влияние на первые четыре пункта из перечисленных. Именно в отношении пятого пункта нам требуется помощь правительства, содержательная помощь, в частности, по предоставлению достоверных данных по регистрации сделок с земельными участками.

Я хочу сказать, что в Великобритании, как и в США, существуют оценщики, которые отбывают тюремное заключение за преднамеренные неправильные работы по оценке. Но количество таких оценщиков в Великобритании ниже. Но я не могу сказать почему, то ли потому, что мы более честные, то ли потому что у нас лучшие данные, то ли потому, что нас реже ловили на таких инцидентах.

Наиболее типичная ситуация, в которой происходит искажение оценки — это когда оценка происходит для целей ипотечного кредитования. Это связано с тем, что проценты, которые платят по ипотечным закладным, значительно ниже, чем те реальные проценты, которые существуют на рынке. Проблема заключается в том, что вы занимаете по низкой процентной ставке ипотечного кредитования, а потом предоставляете под более высокий процент. Оценщик, которого я знаю, был направлен в тюрьму за то, что он осуществил именно такую ошибку: попытался смонтировать именно на этом механизме.

Это направление действий по решению проблем качества оценки, одно из тех направлений, в которых может работать профессиональное сообщество. Первое — выработка стандартов в отношении квалификации и опыта, которым должны соответствовать оценщик. Второе — выработка стандартов по методам и процедурам оценки более широкого доступа к информации с тем, чтобы можно было

проверить оценщика. Если вы не можете определить, что же является допустимым в практике оценщика, это говорит о том, что нельзя утверждать, что является недопустимым. Профессиональное сообщество должно выработать те критерии и дать тем самым гарантию, что отчеты соответствуют надлежащему уровню качества. Многие из вас знакомы с названием TEGoVA. Это Европейская группа ассоциаций оценщиков, и это тот самый бренд, который они предоставляют для своих членов при определении качества. Как правило, основные требования TEGoVA заключаются в пяти основных факторах:

1) соответствие минимальным образовательным требованиям для вступления в эти ассоциации (обычно это диплом о высшем образовании, получение статуса члена только после прохождения вступительного экзамена, который охватывает основные базисные понятия). Члены должны постоянно повышать свой профессиональный уровень;

2) обязанность соблюдения кодекса профессиональной этики;

3) выполнение сертификационных процедур внутри ассоциации по евронорме 45013, которая выдана для сертификационных органов.

Эти требования охватывают не только требования в профессиональной подготовке оценщика, но и требования соблюдения профессиональных принципов этики. Если мы посмотрим на этот процесс с точки зрения оценщиков различных европейских стран и вообще европейских стран, то вопрос заключается в том, почему же представители одной страны должны доверять отчетам об оценке оценщиков другой страны. Более конкретно вопрос заключается в том, почему американские банки могут инвестировать в закладные ценные бумаги ипотечные в Германию. Это основывается на том, что все члены ассоциации, которые входят в эту организацию, должны соответствовать требованиям, которые предписаны нормой 45013, с точки зрения качества их работ. Эта норма специально была пре-

дусмотрена для того, чтобы именно независимая директива, которую разработал Евросоюз, обеспечила независимость процесса сертификации оценщика. Основные требования евро нормы 45013 — это беспристрастность при проведении сертификации; частные интересы не доминируют в управлении сертификационной структурой; наличие у квалификационной системы, которая соответствует стандарту ИСО 9001;

4) наличие системы, контролирующей злоупотребление сертификатами, вплоть до лишения сертификата;

5) последнее — наличие системы по рассмотрению претензий и жалоб.

Первые четыре пункта предусматривают возможность воздействия внутри ассоциации на оценщика вплоть до исключения его из ассоциации и лишения сертификата. Очень важно посмотреть, собственно, на требования кодекса этики, которым должны следовать оценщики. Кодекс этики, который разработан Европейской группой ассоциаций оценщиков, содержит три основных пункта: оценщики должны проявлять уважение и соблюдать конфиденциальность, что предполагает использование информации только для тех целей, для которых она была предоставлена; оценщики должны быть объективными с тем, чтобы обеспечить непредвзятость результата; оценщики должны быть беспристрастны и независимы и не оказывать услуги, если испытывают влияние со стороны клиента. Первый пункт говорит, что неэтично использовать инсайдерскую информацию. Например, вы работаете с оценкой конкретной компании, знаете о том, что на рынке эти акции недооценены, и вы организуете скупку этих акций с тем, чтобы в результате этих действий цена была повышена. Аналогичные действия могут быть проведены с земельным участком, например, если вы знаете, что он будет подвергаться оценке, вы заранее можете организовать со стороны третьих лиц покупку этого участка и затем оценить его по бо-

лее высокой стоимости, чтобы эта покупка осуществлялась под влиянием вашей работы. Безусловно, такая инсайдерская работа абсолютно запрещена в соответствии с кодексом этики. Второй и третий пункты связаны с тем, о чем сегодня уже говорилось утром — о давлении на оценщика с целью получения определенных результатов. Кодекс этики очень жестко предусматривает, что вы не должны быть подвержены такому давлению, это полностью должно быть исключено. Если вы поддадитесь этому давлению, вы потеряете ваше право называться оценщиком.

В Великобритании мы имеем свою собственную систему регулирования оценки, которая несколько отличается от сложившейся в рамках TEGoVA. На сегодняшний день существует некоторая нечеткость во взаимоотношениях RICS и TEGoVA. Основные принципы регулирования оценки в Соединенном Королевстве:

1) отсутствие лицензирования оценщиков или сюрвейеров;

2) крупные клиенты, такие как банки, принимают на работу только тех оценщиков, которые являются членами RICS.

RICS выступает гарантом стандартов. RICS — это саморегулируемая профессиональная организация, она регулируется государством через устав чартерных сюрвейеров. RICS является одновременно и регулирующим органом, и органом, представляющим интересы оценщиков, неким прообразом профсоюзов. В Соединенном Королевстве отсутствует лицензирование оценщиков. У нас есть государственное лицензирование деятельности отдельных профессий, таких как врачи, архитекторы и аудиторы. Но наша система работает очень четко, потому что большинство клиентов будут нанимать на работу только членов Королевского института чартерных сюрвейеров.

На практике это говорит о том, что вы не сможете получить ссуду под залог любого имущества или оформить какой-то ипотечный кредит, если оценка этого имущества не выполнена членами RICS.

Но соблюдение стандартов необходимо, потому что именно RICS осуществляет такие дисциплинарные меры по отношению к своим членам в сфере стандартов. Это осуществляется через механизм королевской хартии, в котором записаны юридические возможности воздействия государства на члена этого профессионального сообщества. Правительство наделило RICS полномочиями устанавливать принципы работы оценщиков. Одно из требований RICS, которое он предъявляет к своим членам — это наличие личной профессиональной страховки ответственности с тем, чтобы, если клиент недоволен качеством выполненной работы, он мог бы через суд предъявить к конкретному оценщику претензии.

Обобщим то, что делает RICS. Первое — это выработка стандартов для входа в профессию, аккредитация обучающих программ и выработка требований профессиональной компетенции, требований постоянного повышения профессионального уровня, стандартов оценки и стандартов профессионального поведения и этики оценщиков, применение дисциплинарных мер к тем членам, которые нарушают стандарты, исключение тех членов, которые признаны виновными в нарушении. Это говорит о том, что существуют стандарты для входа в профессию и минимальные образовательные требования.

Курсы специального оценочного образования существуют не только в Великобритании, но и в других странах. Например, в России, в Санкт-Петербурге, это государственный инженерно-экономический институт. Эти стандарты установлены не только для членов RICS, которые находятся на территории Великобритании, они распространяются на всех членов, которые являются членами RICS, но представляют другие страны. Если я выполняю оценку в Санкт-Петербурге, я, как член RICS, буду следовать стандартам RICS точно также, как если бы я работал по контракту в Лондоне.

На самом деле, наши стандарты можно подразделить на две большие группы: одни из них носят универсальный характер. В настоящее время наша универсальная часть в будущем будет заменена общей частью, которая выпущена Международным комитетом по стандартам. Но и у нас есть вторая большая группа стандартов, которая предписывает оценку определенных видов имущества для конкретной страны. Например, у нас существует стандарт для оценки муниципальных домов в Великобритании. Но он будет отличаться от того же стандарта по оценке муниципальных домов в России. Возникает вопрос: нужно ли регулировать оценочную деятельность в целом? Ответ зависит от того, в чем значимость и полезность оценки. Проблема в том, что некоторые оценщики и результаты оценки больше влияют на население, чем на клиентов, объектом которых могут выступать ипотечные ценные бумаги, счета открытых компаний или взаимные инвестиционные организации, и здесь необходимо регулировать защиту тех, кто полагается на эти оценки. Если профессиональное сообщество не будет заниматься регулированием этой части проблемы, то этот вакуум будет заполнен со стороны государства. В Великобритании этот процесс осуществляется следующим образом (т.е. контроль за качеством работы в небольших компаниях): он организован так, что время от времени представители RICS делают выборочную проверку отчетов таких компаний.

Другие оценки — это оценки, которые выполняются для частных клиентов. Проблема здесь заключается в том, что клиенты обычно не держат в секрете результаты оценки, они готовы говорить о высокой оценке того или иного объекта своим потенциальным покупателям. Проблема контроля за этой частью в том, что практически нет такой вещи, как оценка для частных клиентов, исключением может считаться только очень небольшой круг вопросов, где оценщик выступает в роли консультанта в процессе судебного разбирательства.

Одна из важных сфер, которую может регулировать оценочное сообщество — это договор или контракт, который заключает оценщик с клиентом. Регулирование осуществляется по следующим причинам: во-первых, клиенты пытаются повлиять на оценщика и предоставить требуемые результаты, а не осуществлять непредвзятую работу. Клиенты также оплачивают работу оценщика. Решения о том, чтобы условия договора не позволили оценщикам быть необъективными — ключевой тезис TEGoVA и RICS. Кодекс профессиональной этики требует от оценщика избегать конфликта интересов. И, наконец, рыночное решение проблемы заключается в том, что оценщик, который поддается давлению, рискует быть привлеченным к суду третьими лицами.

Роль уголовного законодательства в регулировании оценочной деятельности высока, потому что некоторые оценщики используют свое положение для совершения преступлений в этой сфере. Это заключается в прямой краже денег клиента, продаже инсайдерской информации, в преднамеренных искаженных оценках для получения большой ссуды или показании большой величины капитализации компании. В качестве защитных мер вводятся стандарты бухгалтерской отчетности, осуществляется мониторинг продаж на фондовом рынке и регулирование деятельности риэлтерских агентств, собирается открытая информация по регистрации сделок с земельными участками.

У нас есть определенные проблемы с уголовным законодательством не только в сфере оценочной деятельности, но и в сфере аудиторской деятельности. Чтобы начать рассмотрение дел в уголовном порядке, нужно привести значительные доказательства для начала этого дела. Гораздо проще доказать, что оценщик нарушил определенные стандарты, и тогда компенсация предъявляется ему на основании того, что он совершил ошибку вследствие нарушения стандартов. У нас есть департамент в правительстве Соединенного Королевства, кото-

рый выпускает некоторые руководства, касающиеся того, как следует выполнять оценку. Они находятся в Интернете, и их легко прочитать.

Следующий вопрос касается улучшения данных, которыми пользуются оценщики. Здесь можно отметить следующее: обеспечение открытости, доступности данных о сделках с земельными участками. В Соединенном Королевстве эти данные доступны в Интернете, и в них указываются последние цены продаж. Оценщики пользуются этими данными — это очень важный аспект, потому что, к сожалению, не вся показанная информация является полной, потому что инвестиционные банки собирают эти данные на систематической и конфиденциальной основе. Они выпускают специальные аналитические обзоры, которые касаются рыночных трендов, т.е. первая часть включает последние данные о ценах продаж, а основные тренды в данной области разрабатываются на основе аналитических материалов, чем занимаются специальные отделения инвестиционных банков. Первая часть этого процесса — инициатива правительства и, если у вас есть доступ в Интернет и кредитная карточка, на которой хотя бы три доллара, то вы можете получить информацию в Соединенном Королевстве о любых последних ценах продаж на земельные участки. Вторая часть — инициатива частных практикующих оценщиков, которые пришли к выводу, что они не могут доверять данным друг друга, и в связи с этим они выбрали департаменты банков как независимую третью сторону, которым они могут доверять и опираться на эти данные. И, наконец, имея эти два источника информации, RICS может осуществить проверку отчета и выявить, соответствует ли произведенная оценка тем статистическим данным, которые содержатся и в трендах, и в ценах последних рыночных продаж.

Есть пять подходов, выделяемых TEGoVA и RICS, которые совпадают в сфере регулирования. Обе эти организации устанавливают стандарты образования и про-

фессионального опыта оценщиков, обе эти организации разрабатывают стандарты по процедурам выполнения оценки. Они также требуют от оценщика выполнения кодекса этики; они устанавливают стандарты, по которым должны быть заключены контракты, таким образом, чтобы избежать конфликта интересов. Эти организации являются профессиональ-

ными организациями, осуществляющими дисциплинарный контроль над оценщиками, которые нарушают стандарты.

Но, тем не менее, между ними существуют два различия: главное различие в том, что RICS требует от своих членов иметь персональную страховку на свою профессиональную деятельность, а TEGoVA — нет. Следующее отличие в том, что

в Великобритании есть отделение департамента, которое занимается регулированием оценки, в то время как в европейских странах подобное отсутствует. Эту функцию в TEGoVA выполняет система сертификации, которая и соответствует евро нормам 45013.

Спасибо!

## **Артеменков Игорь Львович,** первый вице-президент РОО

Уважаемые коллеги, мой доклад будет посвящен вопросам рецензирования и экспертизе отчетов оценки в соответствии с Международными и европейскими стандартами оценки.

На сегодняшний день в России, по моему мнению, существуют два сегмента рынка оценочных услуг. Первый сегмент — это оценки, которые фактически выполняются под диктовку клиента. По моим ощущениям и по тому, насколько я знаю рынок, таких оценок пока преобладающее большинство. Так или иначе, клиент, приходя к оценщику, в данном случае уже имеет в голове определенную цифру. Чтобы получить заказ, оценщик фактически вынужден идти на поводу у клиента. Это началось еще с переоценки, когда слово “переоценщик” стало нарицательным, ругательным, были искажены балансы тысяч предприятий, “убиты” основные фонды. Я знаю людей, которые занимались этим в массовом порядке и заработали огромные деньги.

Второй сегмент рынка, формированием которого занималось и РОО, и ведущие профессиональные фирмы — сегмент рынка настоящей, независимой оценки, когда оценщик не идет на поводу у клиента и делает оценки, выражая свое мнение о рыночной стоимости в силу своих умений, знаний, максимально приближая полученное значение стоимости к реальной, рыночной ситуации.

В настоящее время возросло число клиентов, которые желают получить реальные оценки. Этому способствует и развитие ипотеки, хотя банки достаточно часто продолжают давить на оценщика,

чтобы понизить стоимость залога и выдать меньше денег клиенту, уменьшить свои риски, к сожалению, такая практика пока существует. Но появились действительно серьезные клиенты, которые хотят знать реальную стоимость своих активов. Таким клиентам нужны независимые, квалифицированные оценки. За такие оценки клиенты готовы платить приличные деньги, сравнимые с деньгами, которые они платят западным консультантам (“большая четверка”). Этот сегмент рынка так или иначе возникает, он есть, хотя пока он достаточно мал и на нем, к сожалению, в основном работают западные консультанты.

На сегодняшний день мы видим, что Росинимущество активно включилось в контроль качества оценки. Если раньше работало “телефонное право”, то сейчас наш коллега Алексей Каминский пытается посредством экспертиз и объективных заключений бороться с такими заказными оценками. Однако негативную тенденцию поощряет само государство. На самом высоком уровне появляются заказные оценки, которые выполняются у всех на виду. Например, ситуация с ОАО “Юганскнефтегаз”. Он был оценен в 9 млрд, при этом отчет никто не видел. Та тенденция, которая наблюдается в России (связанная с делом Ходорковского), порождает достаточно негативный инвестиционный климат. Бизнес становится более закрытым, и для таких видов бизнеса, конечно, не нужна открытая, объективная оценка. В Москве об этой негативной тенденции можно судить по количеству заказов тех клиентов,

которым нужна справедливая оценка.

Какая оценка возобладает в России — это вопрос времени. Задача оценщиков — создать объективные предпосылки для того, чтобы возобладала тенденция профессиональной, независимой оценки, и для этого нужны те механизмы, которые РОО разрабатывает вместе с Минэкономразвития. Я надеюсь, что они позволят нам работать на этом рынке профессионально, не идя на поводу у клиента.

Тема моего доклада посвящена рецензированию отчетов об оценке. Международные стандарты оценки (МСО) содержат специальное методическое руководство, посвященное рецензированию отчетов об оценке. Впервые это руководство было принято в редакции стандартов 2003 г., и оно вошло в редакции 2005 г. Краткое определение экспертизы оценки, которое дано в МСО — это когда один оценщик выносит беспристрастное суждение при рассмотрении отчета другого оценщика. Такая экспертиза может или поддержать заключение о стоимости, вынесенное в отчет предыдущего оценщика, или рецензент может выразить несогласие с такой оценкой. Практически такое определение МСО мы используем в нашей практике. В соответствии с МСО существуют различные экспертизы. Таких экспертиз выделяется четыре вида.

1. Административная экспертиза, или экспертиза по соблюдению формальных требований к отчету. Обычно такая экспертиза осуществляется при андеррайтинге банком, внутренними оценщиками для проверки соответствия

отчета определенным процедурам, например, требованиям предоставления кредита. В таком случае оценщик может проводить эту экспертизу для оказания помощи клиенту в реализации таких функций (например, банк может привлечь внешнего оценщика для проведения подобных экспертиз). Такая экспертиза может проводиться на соответствие общепринятым правилам оценки. Это не стандарты, это общие требования к оценке, общие принципы оценки или иные требования конкретных стандартов.

2. Техническая экспертиза. Фактически это тот вид экспертизы, при котором оценщик формирует заключение, являются ли методы и процедуры, применяемые в исследуемом отчете, обоснованными, приемлемыми для данного вида объекта оценки.

3. Настольная экспертиза — та экспертиза, которой мы занимаемся в массовом порядке сегодня, когда оценщик-рецензент или эксперт проверяет точность отчетов в соответствии с неким контрольным списком и фактически дает заключение о правильности сделанных в отчете выводов. В этом случае оценщик не осматривает сам объект (не выезжает на объект).

4. Последний вид экспертизы, который предусмотрен МСО, так называемая полевая экспертиза, или Field review — это вид экспертизы, когда оценщик выезжает на объект оценки, осматривает его. Обычно данный вид экспертизы является наиболее полным, т.е. оценщик производит полную экспертизу отчета и проверяет объект с выездом на место. Такой вид экспертизы в России на сегодняшний день практически не используется.

Как правило, бывает достаточно анализа той информации, которая приведена в отчете об оценке. Оценщик-эксперт обеспечивает достоверность рассматриваемой оценки, основной акцент делается на адекватность применяемых данных, исходной информации, на качество данных, соответствие реальной ситуации, уместность применяемых методов и процедур.

Далее проверяется, являются ли сделанные выводы и заключения в отчете обоснованными и соответствующими общепринятым принципам оценки, т.е. это та база, на которой мы с вами работаем: три подхода к оценке и те методы, которые используются для каждого из подходов.

Основные рекомендации МСО для случаев проведения экспертизы:

1) в случае проверки финансовой отчетности и управления активами компании;

2) в ходе судебных разбирательств (такая практика у нас тоже уже есть);

3) в соответствии с законодательством. Например, это отчеты для банков.

При проведении экспертизы оценщик должен идентифицировать клиента и предполагаемых пользователей экспертизы. Конечно, установить объект оценки и те пределы, в которых будет выполняться анализ. При проведении экспертизы необходимо указать ограничительные условия, т.е. ту глубину, на которую оценщик будет проводить экспертизу. Глубиной, например, может быть проверка на соответствие Закону “Об оценочной деятельности в РФ”, т.е. соблюдение некоторых формальных признаков; самая глубокая экспертиза — написание нового отчета об оценке. В таких рамках может проводиться экспертиза в соответствии с МСО.

При проведении экспертизы оценщик должен составить экспертное заключение в соответствии с требованиями МСО. В МСО достаточно подробно приводятся требования к составлению экспертного заключения, т.е. оценщик должен указать наименование клиента, предполагаемых пользователей экспертизы, цель и задачи экспертизы, указать информацию, которая должна быть идентифицирована в соответствии с требованиями данного руководства, заявить о глубине экспертизы, указать, включена ли дополнительная информация в экспертизу. Отчет об экспертизе обязательно должен включать подписанное свидетельство или сертификат.

Основное требование Международных стандартов — оценщик должен обосновать причины согласия или несогласия с выводами экспертируемого отчета об оценке.

Международное положение об экспертизе достаточно полное, и оно легло в основу тех положений об экспертизе, которые используются и в РОО, и в Росимушестве, и в Минэкономразвития, т.е. базовые понятия этого положения так или иначе используются в РФ. Если вы указываете, что провели экспертизу в соответствии с Международным руководством об экспертизе МСО, то вы должны четко соблюдать все требования этого руководства.

Европейские стандарты оценки (ЕСО) были приняты несколько ранее, в 2003 г. Они тоже содержат в себе требования, посвященные экспертизе отчетов. Этот стандарт меньше объемом и немного попроще. Основные положения не сильно отличаются от МСО. Одно из отличий заключается в том, что рецензент в соответствии с Европейскими стандартами должен получить письменное разрешение от авторов отчета об оценке.

В соответствии с ЕСО экспертиза также включает в себя написание отдельного отчета о проведенной экспертизе, который должен отражать все результаты экспертизы. Кроме того, данный документ должен содержать комментарии о содержании отчета и итоговых результатов.

В соответствии с ЕСО существует два вида экспертизы:

1) настольная (без натурального осмотра объекта оценки, базируется на анализе той информации, которая содержится в отчете). Такая рецензия, по мнению Европейских стандартов, имеет ограниченное использование, и на нее нельзя полностью положиться. Оценщику-эксперту, в соответствии с требованиями данного стандарта, необходимо информировать клиента об ограниченности такой рецензии до того, как он принимает обязательства по ее написанию;

2) полевая экспертиза, которая содержится и в МСО. Это рецензия с осмотром объекта и выездом на место. В этом случае требуется и

осмотр объектов-аналогов, представленных в отчете. Данный тип рецензирования является наиболее оптимальным и более надежным. Процесс рецензирования является самостоятельной процедурой, никак не связанной с процессом

оценки, и оценщик-рецензент не должен подписывать отчет об оценке. ЕСО разделяют оценщика и рецензента.

Вот краткое содержание двух стандартов. Эти документы достаточно интересны для того, чтобы

использовать их на практике, включить в ту нормативную базу, которая будет формироваться в России на основании международных и европейских стандартов оценки.

Благодарю за внимание!

## РЕЗОЛЮЦИЯ МЕЖДУНАРОДНОГО КОНГРЕССА В ПРАГЕ

5–6 апреля в г. Прага (Чешская Республика) состоялся Международный конгресс. В работе конгресса приняли участие более 100 представителей оценщиков Российской Федерации, Чешской Республики и Словацкой Республики. Следующий конгресс состоится в г. Прага в апреле 2006 г.

Участники Международного конгресса, проходившего в Праге 5–7 апреля 2005 г., заслушав доклады и выступления в соответствии с программой Конгресса, единогласно приняли следующие рекомендации:

1. Считать важным обмен опытом между специалистами в области оценки стран Центральной и Восточной Европы.

2. Считать особенно актуальным обмен опытом по вопросам законодательного регулирования

оценочной деятельности в различных странах с целью совершенствования законодательства по оценочной деятельности.

3. Отметить особую важность совместных методических разработок по вопросам оценки нематериальных активов, природных ресурсов и иных видов имущества.

4. С целью выработки единых квалификационных требований к специалистам в области оценки считать целесообразным продолжение проведения сертификации в соответствии с требованиями TEGoVA (approved by TEGoVA) и рекомендовать указанным специалистам пройти такую сертификацию.

5. Поручить членам оргкомитета Конгресса подготовить и провести следующий международный конгресс в Праге в апреле 2006 г.

6. Рекомендовать членам оргкомитета обратиться к руководству TEGoVA и IVSC с просьбой поддержать инициативу по проведению конгресса и выступить организаторами конгресса.

От имени и по поручению участников Конгресса члены оргкомитета Конгресса:

*Берджих Малы,*  
президент Чешской  
палаты оценщиков,

*Леонид Кудинов,*  
ректор Европейской  
академии бизнеса,

*Игорь Артеменков,*  
первый вице-президент  
Российского общества  
оценщиков

## ПОЗДРАВЛЯЕМ НАШИХ КОЛЛЕГ, УСПЕШНО ПРОШЕДШИХ ПРОЦЕДУРУ ЕВРОСЕРТИФИКАЦИИ

Правление и Исполнительная дирекция РОО поздравляют оценщиков с успешной сдачей в Москве экзаменов и получением сертификата о соответствии компетентности (квалификации) оценщика Европейским стандартам оценки и ИСО/МЭК 17024:2003 (Евросертификация):

Воронина Андрея Владимиро-

вича, ЗАО “Богерия”, г. Хабаровск;

Сегаль Льва Анатольевича, ООО “Областной центр экспертиз”, г. Екатеринбург;

Страпко Романа Николаевича, ЗАО “Аудит-Комплекс”, г. Ступино Московской обл.;

Талецкую Лилию Алексеевну, ООО “Бюро независимых экспер-

тиз «Индекс», г. Москва;

Ширинкина Александра Юрьевича, ООО “Компания «МВМ»”, г. Пермь.

Желаем вам дальнейших успехов на профессиональном поприще.

*Президент фонда  
“Европейский институт  
евросертификации”  
И.Л. Артеменков*

## НОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БИБЛИОТЕКУ

**Козырь Ю.В.** Стоимость компании: оценка и управленческие решения.

— М.: Альфа-Пресс, 2004. — 200 с.

Книга посвящена теоретическим и практическим особенностям оценки стоимости бизнеса, а также критериям принятия управленческих решений, нацеленных на изменение стоимости бизнеса. Она содержит инструменты и методы определения стоимости как всего бизнеса, так и ряда составляющих его активов. В ней приводятся варианты постановки соответствующих задач и “рецепты” их решения.

Книга ориентирована на предпринимателей, топ-менеджеров, специалистов по инвестиционному анализу, оценщиков и студентов.

## ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

от 30 мая 2005 г. № 92

**О РАССМОТРЕНИИ АРБИТРАЖНЫМИ СУДАМИ ДЕЛ ОБ ОСПАРИВАНИИ ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА, ПРОИЗВЕДЕННОЙ НЕЗАВИСИМЫМ ОЦЕНЩИКОМ**

В связи с возникающими в судебной практике вопросами и в целях обеспечения единообразия рассмотрения дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком Президиум Высшего арбитражного суда Российской Федерации рекомендует арбитражным судам исходить из следующего.

1. В силу статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (далее — Закон об оценочной деятельности) в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете независимого оценщика, в том числе в связи с имеющимся иным отчетом об оценке того же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной подведомственностью, третейским судом по соглашению сторон спора или договора либо в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В случае предъявления в арбитражный суд иска об оспаривании достоверности величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете независимого оценщика, или о признании недействительным отчета независимого оценщика судам следует учитывать, что в соответствии с частью 1 статьи 3 и статьей 4 Закона об оценочной деятельности под оценочной деятельностью понимается деятельность оценщиков — юридических лиц и физических лиц (индивидуальных предпринимателей), — направленная на установление в отношении объектов оценки их

рыночной или иной стоимости и выполняемая для потребителей этих услуг (заказчиков).

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика, составленный по основаниям и в порядке, которые предусмотрены названным Законом, признается документом, содержащим сведения доказательственного значения, а итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в таком отчете, — достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если законодательством Российской Федерации не определено или в судебном порядке не установлено иное.

При этом следует учитывать, что оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления самостоятельного иска возможно только в том случае, когда законом или иным нормативным актом предусмотрена обязательность такой величины для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица. Кроме того, в этом случае оспаривание достоверности величины стоимости объекта оценки возможно только до момента заключения договора (издания акта государственным органом либо принятия решения должностным лицом или органом управления юридического лица).

Обязательный характер величины стоимости объекта оценки, установленной независимым оценщиком, предусмотрен, в частности, статьей 15 Федерального закона “Об обществах с ограниченной от-

ветственностью”, пунктом 3 статьи 34 и пунктом 3 статьи 75 Федерального закона “Об акционерных обществах”, частью 2 статьи 3 Федерального закона “Об ипотечных ценных бумагах”.

Если законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то судам следует иметь в виду, что оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер и не является обязательной и, следовательно, самостоятельное ее оспаривание посредством предъявления отдельного иска не допускается.

В частности, обязательное привлечение оценщика (обязательное проведение оценки) предусмотрено статьей 8 Закона об оценочной деятельности, пунктом 2 статьи 12 Федерального закона “Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств”.

Если самостоятельное оспаривание величины стоимости объекта оценки, определенной независимым оценщиком, путем предъявления отдельного иска невозможно, вопрос о достоверности этой величины может рассматриваться в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, изданного акта или принятого решения (в том числе дела о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта или решения должностного

лица, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.).

В связи с этим судам следует также учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 52 Федерального закона “Об исполнительном производстве” оценку имущества должника производит судебный пристав-исполнитель. Поэтому даже в том случае, когда для оценки имущества судебный пристав-исполнитель привлекал независимого оценщика, в судебном порядке может быть оспорено только постановление этого пристава-исполнителя, определяющее цену такого имущества.

2. В случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки, акта государственного органа, решения должностного лица или органа управления юридического лица (в том числе спора о признании сделки недействительной, об оспаривании ненормативного акта, о признании недействительным решения органа управления юридического лица и др.) судам следует учитывать, что согласно статье 12 Закона об оценочной деятельности отчет независимого оценщика является одним из доказательств по

делу (статья 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее — АПК РФ)).

Оценка данного доказательства осуществляется судом в соответствии с правилами главы 7 АПК РФ. Для проверки достоверности и подлинности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82–87 АПК РФ). При этом оценщик, осуществивший оценку, привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 АПК РФ).

3. Если в соответствии с законом или иным нормативным актом для сторон сделки, государственного органа, должностного лица, органов управления юридического лица предусмотрена обязательность величины стоимости объекта оценки, указанной независимым оценщиком (в том числе когда законом или иным нормативным актом установлено, что объект не может быть оценен ниже или выше стоимости, названной в отчете независимого оценщика), то в случае совершения сделки (из-

дания государственным органом акта, принятия должностным лицом или органом управления юридического лица решения) по цене, не соответствующей стоимости, приведенной в отчете независимого оценщика, такие сделка и акт государственного органа должны признаваться судом недействительными, решение должностного лица — незаконным, решение органа юридического лица — не имеющим юридической силы. Если законом или иным нормативным актом установлено лишь обязательное привлечение независимого оценщика (обязательное проведение независимым оценщиком оценки объекта оценки), непривлечение независимого оценщика само по себе не является основанием для признания судом по мотивам нарушения требований закона сделки и акта государственного органа недействительными, решения должностного лица — незаконным, решения органа юридического лица — не имеющим юридической силы.

*Председатель  
Высшего арбитражного суда  
Российской Федерации  
А.А. Иванов*

## НОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БИБЛИОТЕКУ

**Ендовицкий Д.А., Коробейникова Л.С. Экономический анализ задолженности по вексям:** Учеб. пособие / Под ред. проф. Д.А. Ендовицкого. — М.: Финансы и статистика, 2005. — 272 с.

Раскрываются экономическая природа векселя, его особенности, сформировавшиеся в ходе развития института вексельного обращения; показаны возможности применения векселя и определены его функции; приведена систематизация видов векселей, применяемых в практической деятельности субъектов. Предложен анализ задолженности по вексям, который позволяет получать данные о составе и объеме просроченной задолженности по конкретным векселедателям и векселедержателям.

Для студентов, обучающихся по специальности “Бухгалтерский учет, анализ и аудит”, “Финансы и кредит”, слушателей учебно-методических центров подготовки и аттестации профессиональных бухгалтеров, финансовых аналитиков и аудиторов.

**Трифилова А.А. Оценка эффективности инновационного развития предприятия.** — М.: Финансы и статистика, 2005. — 304 с.

Раскрываются методологические подходы к управлению и оценке эффективности процессов внедрения новых технологий на основе интеграции стратегического и инновационного менеджмента. Предлагаются методы формирования эффективных стратегий инновационного развития. В их числе разработка инновационного поведения, исследование инновационной активности, определение инновационных стратегий, отбор инновационных проектов, оценка инновационного потенциала и анализ инновационного процесса.

Для студентов, аспирантов и преподавателей экономических и инженерно-технических специальностей вузов, а также слушателей школ бизнеса, консультантов и руководителей предприятий, специализирующихся в вопросах инновационно-инвестиционной и стратегической деятельности хозяйствующих субъектов.

# КОМИТЕТ ПО ЭТИКЕ НАЦИОНАЛЬНОГО СОВЕТА ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ

## НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОДЕКС ЭТИКИ ОЦЕНЩИКОВ

### РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Утвержден  
НАЦИОНАЛЬНЫМ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ  
Протокол № 16 от 25 мая 2005 г., г. Москва

#### Содержание

1. Введение
2. Отношения оценщиков с потребителями оценочных услуг
3. Отношения оценщиков с государственными органами и должностными лицами
4. Взаимоотношения между оценщиками
5. Отношения оценщиков и специалистов-оценщиков
6. Отношения саморегулируемых организаций оценщиков с членами организаций
7. Взаимоотношения между саморегулируемыми организациями оценщиков
8. Отношения оценщиков с лицами, оказывающими внешнее содействие в проведении оценки
9. Отношения оценщиков со средствами массовой информации и рейтинговыми агентствами
10. Заключительные положения

#### 1. Введение

1.1. **НАЦИОНАЛЬНЫЙ КОДЕКС ЭТИКИ ОЦЕНЩИКОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ** (далее по тексту — Кодекс) разработан на основе Кодекса поведения Международных стандартов оценки, издаваемых Комитетом по Международным стандартам оценки, с учетом Кодекса этичной практики Европейской группы ассоциаций оценщиков, Кодекса этики Единых стандартов профессиональной практики оценки США и Кодекса профессиональной этики оценочных компаний Российской Федерации.

1.2. Цель Кодекса — обеспечение общественного доверия к честности, открытости и профессионализму оценщиков, консолидации усилий всех оценщиков и специалистов-оценщиков по обеспечению высокого качества организации и осуществления оценочной деятельности в РФ.

1.3. Кодекс устанавливает этические нормы деятельности оценщиков (юридических лиц и предпринимателей без образования юридического лица) и специалистов-оценщиков (профессиональных оценщиков — физических лиц) в соответствии с требованиями “Закона об оценочной деятельности в РФ”.

1.4. Оценка, претендующая на то, чтобы считаться подготовленной в соответствии с Федеральными стандартами оценки, обязывает оценщиков и специалистов-оценщиков следовать настоящему Кодексу.

#### 2. Отношения оценщиков с потребителями оценочных услуг

##### 2.1. *Этичны:*

2.1.1. ясное и точное изложение в отчете об оценке содержания задания на оценку, целей и предполагаемого использования результатов оценки;

2.1.2. отказ от оценки в случае, когда обстоятельства не позволяют обеспечить качественное и своевременное выполнение работ;

2.1.3. наличие в отчетах об оценке достоверных сведений об использованных источниках информации;

2.1.4. написание отчетов об оценке понятным для потребителя оценочных услуг языком;

2.1.5. применение оценщиком подходов и методов проведения оценки в соответствии со стандартами оценки;

2.1.6. наличие в отчетах об оценке расчетов всех значимых показателей;

2.1.7. наличие обоснований для допущений и ограничений, используемых в отчете об оценке;

2.1.8. наличие в отчете об оценке информации, достаточной для описания выполненной работы, полученных выводов и условий, в которых они были сформированы;

2.1.9. наличие аргументированной мотивировки согласования результатов оценки, полученных различными подходами;

2.1.10. выполнение требования недвусмысленности трактовки результатов оценки;

2.1.11. информирование потребителя оценочных услуг о сложившемся диапазоне расценок оплаты услуг по оценке соответствующих объектов, в частности, о “**РЕКОМЕНДУЕМЫХ НАЦИОНАЛЬНЫМ СОВЕТОМ МИНИМАЛЬНЫХ ТАРИФАХ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**”;

2.1.12. добросовестные действия оценщика в отношении законных интересов потребителя оценочных услуг при использовании конфиденциальной информации и обнародовании результатов оценочного исследования;

2.1.13. удаление всех секретных элементов конфиденциальной информации в результате редактирования текста или агрегирования данных в случае необходимости использования модифицированной таким образом информации без разрешения потребителя оценочных услуг;

2.1.14. выполнение отчета об оценке независимым образом, объективно и беспристрастно, без учета личных интересов.

##### 2.2. *Неэтичны:*

2.2.1. введение потребителя оценочных услуг в заблуждение относительно результата оценки, репутации, уровня компетентности и профессиональной квалификации оценщика, возможностей использования результатов оценки;

2.2.2. сознательное использование оценщиком ложных, вводящих в заблуждение либо преувеличенных утверждений в стремлении обеспечить для себя возможность получения заказов;

2.2.3. внесение вклада или участие в оказании оценочной услуги, в случае, если известно, что другие квалифицированные оценщики не посчитали ее оправданной по этическим соображениям;

2.2.4. выполнение заказа при невозможности получения достаточной информации, если это специально не оговорено заданием на оценку;

2.2.5. использование информации, представленной клиентом или какой-либо другой стороной, без надлежащей проверки или подтверждения из независимого источника;

2.2.6. принятие оценщиком задания на оценку, включающего представление заранее определенных мнений и заключений;

2.2.7. принятие оценщиком задания о составлении отчета в принятых гипотетических условиях, которые вряд ли будут реализованы в какие-либо разумные масштабы времени;

2.2.8. использование в отчете об оценке выводов, основанных на предубеждении любого рода, или изложение мнения о том, что такое предубеждение необходимо для достижения необходимого результата;

2.2.9. сокрытие или игнорирование достоверных фактов, опровергающих или не вписывающихся в концепцию отчета;

2.2.10. сознательная разработка и доведение до сведения потребителя оценочных услуг отчета, содержащего ложные, неточные или предвзятые заключения и анализ;

2.2.11. предвзятость или корыстная заинтересованность в результатах оценки;

2.2.12. наличие зависимости между оплатой услуг оценщика и результатами оценки, советами и рекомендациями, содержащимися в отчете об оценке;

2.2.13. оплата услуг оценщика ниже **“РЕКОМЕНДУЕМЫХ НАЦИОНАЛЬНЫМ СОВЕТОМ МИНИМАЛЬНЫХ ТАРИФОВ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ”**;

2.2.14. совершение в интересах потребителя оценочных услуг дей-

ствий, которые могли бы поставить под сомнение независимость и беспристрастность оценщика;

2.2.15. действия оценщика за две или большее число сторон в одном и том же деле, кроме как с письменного согласия заинтересованных сторон;

2.2.16. раскрытие жизненно важных фактических данных, полученных от потребителя оценочных услуг, либо результатов задания на оценку, подготовленных для потребителя оценочных услуг, любым лицам, отличным от тех, которые специально уполномочены потребителем оценочных услуг, за исключением случаев, когда этого требует закон, как и в ситуациях, когда оценщик должен соблюдать определенные **“Законом об оценочной деятельности в РФ”** нормы в рамках своей саморегулируемой организации.

### **3. Отношения оценщиков с государственными органами и должностными лицами**

Государство является крупнейшим собственником, поэтому на него распространяются все этические нормы отношений с потребителями оценочных услуг.

В то же время, поскольку государственные органы являются источником законов, нормативных актов и стандартов в области оценки, этика отношений с ними имеет определенные особенности:

#### **3.1. Этичны:**

3.1.1. формирование и поддержание статуса независимой профессиональной оценки как необходимого инструмента эффективной экономической политики государства;

3.1.2. сотрудничество с государственными органами на основе принципов взаимной открытости и добросовестной конкуренции между оценщиками;

3.1.3. публичность конкурсов по отбору оценщиков для оценки государственного имущества;

3.1.4. обеспечение равных условий для отечественных оценщиков и западных консультантов при отборе организаций для оценки государственного имущества или иного имущества для государственных нужд;

3.1.5. проведение конкурсов по отбору оценщиков для оценки государственного имущества, в том числе, имущества предприятий с участием государственного капитала, на основе критериев профессионализма и качества;

3.1.6. соблюдение принципа прозрачности, в частности, раскрытия информации о результатах участия оценщика в процессах третейских и арбитражных судов, судов общей юрисдикции по профессиональным вопросам.

#### **3.2. Неэтичны:**

3.2.1. действия, направленные на нарушение принципа равноудаленности оценщиков от государственных органов;

3.2.2. проведение оценочных работ при невозможности избежать давления и влияния на процесс и результат оценки со стороны должностных лиц;

3.2.3. выступление оценщика в оценочной практике в качестве адвоката в любой форме, кроме защиты результатов своего оценочного исследования.

### **4. Взаимоотношения между оценщиками**

#### **4.1. Этичны:**

4.1.1. соблюдение оценщиками принципов честной, добросовестной конкуренции, основанной на качестве и профессионализме оценочных услуг;

4.1.2. соблюдение принципов профессиональной сознательности, честности, лояльности, компетентности, осмотрительности и уважения к другим оценщикам;

4.1.3. уважение интересов других оценщиков;

4.1.4. активная позиция в борьбе с профессиональной недобросовестностью оценщиков;

4.1.5. свобода конструктивной критики с соблюдением уважения к оппоненту;

4.1.6. открытые консолидированные действия оценщиков по искоренению оценок с заранее заданными результатами;

4.1.7. беспристрастное суждение при рецензировании отчетов других оценщиков, представление и обоснование доводов в пользу согласия или несогласия с заключениями рецензируемых отчетов.

**4.2. Неэтичны:**

- 4.2.1. использование демпинга в качестве инструмента конкурентной борьбы;
- 4.2.2. предоставление недостоверных данных о профессиональных возможностях оценщика;
- 4.2.3. нарушение авторских прав, в частности, прав интеллектуальной собственности;
- 4.2.4. действия, сеющие разрыв среди оценщиков;
- 4.2.5. необоснованная критика профессиональной практики других оценщиков;
- 4.2.6. культивирование противоречий между оценщиками, основанных на личных амбициях;
- 4.2.7. публикации порочащих сведений о конкурентах, клевета;
- 4.2.8. выражение в средствах массовой информации оппозирующих мнений в некорректных выражениях и тоне.

**5. Отношения оценщиков и специалистов-оценщиков****5.1. Этичны:**

- 5.1.1. построение отношений между работодателем оценщиком и его сотрудниками специалистами-оценщиками на основе взаимной лояльности, честности, корректности и доброжелательности;
- 5.1.2. сотрудничество для эффективного достижения интересов бизнеса оценщика и профессиональных интересов специалистов-оценщиков;
- 5.1.3. взаимная ответственность оценщика и специалистов-оценщиков за выполнение обязанностей работодателя и профессиональных обязанностей;
- 5.1.4. лояльность специалистов-оценщиков своему работодателю-оценщику;
- 5.1.5. разрешение конфликтов, в частности, этических, между оценщиком и его сотрудниками специалистами-оценщиками, прежде всего, внутри организации;
- 5.1.6. обеспечение оценщиком знания и строгого следования специалистами-оценщиками, участвующими в подготовке отчета об оценке, всех законов и правил, касающихся конфиденциальности и секретности в вопросах оценки;
- 5.1.7. осуществление специалистом-оценщиком, работающим

в группе или организации, поведение которой не соответствует настоящему Кодексу, необходимых шагов внутри группы или организации, позволяющих, применительно к конкретным обстоятельствам, обеспечить безусловное соблюдение Кодекса;

- 5.1.8. осуществление оценщиком контроля за соблюдением его сотрудниками специалистами-оценщиками настоящего Кодекса;
- 5.1.9. обеспечение оценщиком следования настоящему Кодексу любого лица из его штата, участвующего или оказывающего содействие в подготовке отчета об оценке.

**5.2. Неэтичны:**

- 5.2.1. разглашение специалистом-оценщиком материалов оценочных исследований без согласования с работодателем оценщиком;
- 5.2.2. разрешение оценщиком своим сотрудникам специалистам-оценщикам использования или обнародования отчетов об оценке, вводящих в заблуждение или содержащих ложные сведения;
- 5.2.3. использование специалистом-оценщиком, в случае прекращения трудовых отношений с оценщиком, какой бы то ни было документальной или иной информации оценщика, включая информацию, касающуюся отчетов об оценке, в подготовке которых принимал участие этот специалист-оценщик.

**6. Отношения саморегулируемых организаций оценщиков с членами организаций****6.1. Этичны:**

- 6.1.1. поддержание саморегулируемой организацией нравственных принципов взаимодействия оценочного сообщества с целью сохранения и повышения общественного доверия к оценочной деятельности;
- 6.1.2. поддержание принципов честной, добросовестной конкуренции, основанной на качестве и профессионализме оценочных услуг;
- 6.1.3. защита саморегулируемой организацией законных интересов членов организации на любых уровнях, включая государственный;

6.1.4. адекватность применения мер воздействия к членам организации по итогам проведенных проверок по контролю качества оценочной деятельности.

**6.2. Неэтичны:**

- 6.2.1. действия саморегулируемой организации, влекущие возникновение или создающие угрозу возникновения конфликта интересов членов организации;
- 6.2.2. бездействие саморегулируемой организации в случае выявления случаев недобросовестной конкуренции со стороны членов организации;
- 6.2.3. проведение саморегулируемой организацией проверок членов организации по вопросам, выходящим за рамки, определенные “Законом об оценочной деятельности в РФ”;
- 6.2.4. разглашение саморегулируемой организацией конфиденциальных сведений, предоставленных членами организации, за исключением случаев, когда этого требует закон;
- 6.2.5. действия членов саморегулируемой организации, направленные на ее дискредитацию.

**7. Взаимоотношения между саморегулируемыми организациями оценщиков**

На этику взаимоотношений между саморегулируемыми организациями оценщиков распространяются все нормы взаимоотношений между оценщиками, однако вместе с тем, имеются определенные особенности:

**7.1. Этичны:**

- 7.1.1. построение взаимоотношений саморегулируемых организаций оценщиков на принципах профессиональной вежливости, взаимной помощи и сотрудничества, с целью четкого следования Федеральным стандартам оценки и настоящему Кодексу;
- 7.1.2. консолидированные действия по искоренению недобросовестной конкуренции как среди саморегулируемых организаций, так и среди оценщиков.

**7.2. Неэтичны:**

- 7.2.1. любые действия, наносящие урон репутации оценочного сообщества;

7.2.2. культивирование противоречий между саморегулируемыми организациями.

## **8. Отношения оценщиков с лицами, оказывающими внешнее содействие в проведении оценки**

### **8.1. Этичны:**

8.1.1. раскрытие в отчете об оценке любых ограничений на услугу оценщика с указанием того, наложены ли эти ограничения извне, или являются специфическими для оценщика;

8.1.2. привлечение для внешнего содействия, необходимого в качестве дополнения к собственным навыкам оценщика, только лиц, обладающих требуемыми навыками и следующих этическим принципам;

8.1.3. раскрытие в отчете оценщика лиц, оказывающих внешнее содействие в проведении оценки, степени их участия и сущности содействия.

### **8.2. Неэтичны:**

8.2.1. привлечение оценщиком лиц для внешнего содействия без согласия потребителя оценочных услуг;

8.2.2. раскрытие лицам, оказывающим внешнее содействие при проведении оценки, информации о потребителе оценочных услуг и объекте оценки, не являющейся необходимой для оказания внешнего содействия.

## **9. Отношения оценщиков со средствами массовой информации и рейтинговыми агентствами**

### **9.1. Этичны:**

9.1.1. предоставление оценщиками для публикаций и расчетов

рейтингов только достоверных сведений;

9.1.2. опровержения в СМИ в случаях публикаций недостоверной информации об оценщиках;

9.1.3. использование рейтинговыми агентствами при подсчете рейтингов оценщиков только документально подтвержденной информации;

9.1.4. внесение рейтинговыми агентствами изменений в ранее опубликованные рейтинги оценщиков в случае использования при подсчете рейтингов недостоверной информации.

### **9.2. Неэтичны:**

9.2.1. необоснованное самовосхваление оценщиков в СМИ, невыполнимые обещания в рекламе;

9.2.2. предоставление оценщиком и использование СМИ и рейтинговыми агентствами недостоверных сведений о выручке, полученной за оказание оценочных услуг, профессиональной ответственности, менеджменте, персонале, клиентах-потребителях оценочных услуг, выполненных оценочных работах;

9.2.3. предоставление оценщиком и учет рейтинговыми агентствами консолидированных балансов нескольких оценщиков;

9.2.4. участие в кампаниях, порочащих конкурентов в СМИ.

## **10. Заключительные положения**

### **10.1. Вступление в силу настоящего Кодекса:**

10.1.1. Кодекс вступает в силу с 1 января 2006 года;

10.1.2. Кодекс разработан в соответствии с нормами и терминологией проекта Федерального закона «О внесении изменений и

дополнений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», вступающего в силу с 1 января 2006 года.

### **10.2. Гармонизация кодексов этики саморегулируемых организаций оценщиков и настоящего Кодекса:**

10.2.1. кодексы этики саморегулируемых организаций должны быть гармонизированы по содержанию с Кодексом до 25 февраля 2006 года;

10.2.2. кодексы этики саморегулируемых организаций могут дополнять и развивать положения Кодекса, не вступая с ним в противоречие.

### **10.3. О возможности внесения изменений в настоящий Кодекс:**

10.3.1. соответствующие изменения будут вноситься в Кодекс при изменении каких-либо норм или терминологии Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

10.3.2. изменения Кодекса возможны в процессе гармонизации кодексов этики саморегулируемых организаций оценщиков и настоящего Кодекса;

10.3.3. Кодекс открыт для предложений любых заинтересованных лиц и организаций;

10.3.4. изменения в Кодекс будут вноситься после утверждения НАЦИОНАЛЬНЫМ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ.

### **Примечание**

Предложения направляйте в Комитет по этике НАЦИОНАЛЬНОГО СОВЕТА:

kuvaldin@rosocenka.com

## КОММЕНТАРИЙ ЮРИСТА

### **О ПЕРЕХОДЕ НА САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В рамках административной реформы и деятельности по совершенствованию системы регулирования оценочной деятельности подготовлен проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской

Федерации»». Основная идея законопроекта состоит в передаче ряда функций регулирования, контроля и надзора в сфере оценочной деятельности от федерального органа государственного регулирования на уровень негосударственных саморегулируемых орга-

низаций. В связи с принятием 8 июня 2005 г. Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации Федерального закона «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «О лицензировании отдельных видов деятельности»» в тре-

**Российское общество оценщиков (РОО)** — общероссийская профессиональная саморегулируемая общественная организация, объединяющая 2300 специалистов в области оценочной деятельности в 79 субъектах Российской Федерации.

**Некоммерческое партнерство «Партнерство Российского общества оценщиков»** — профессиональная саморегулируемая организация, объединяющая 211 организаций и имеющая представительства в более чем 36 субъектах Российской Федерации.

твом чтения лицензирование оценочной деятельности отменяется с 1 января 2006 г.

Согласно проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»», к субъектам оценочной деятельности относятся:

1) юридические лица (организации, зарегистрированные в установленном законом порядке);

2) индивидуальные предприниматели (физические лица, зарегистрированные в установленном законом порядке для ведения предпринимательской деятельности);

3) специалисты-оценщики (физические лица, имеющие специальное образование, а также необходимые навыки и познания в области оценочной деятельности (практикующие оценщики)).

Так, с принятием Закона одним из требований к осуществлению оценочной деятельности как для специалиста-оценщика, так для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей будет являться обязательное членство в одной из саморегулируемых организаций. Согласно ст. 22 Проекта, саморегулируемыми организациями признаются все некоммерческие организации, объединяющие оценщиков (*не менее 100, и имеющих место нахождения не менее*

*чем в одной трети субъектов Российской Федерации*) или специалистов-оценщиков (*не менее 500*) на условиях членства. Таким образом, в соответствии с Федеральным законом «О некоммерческих организациях», к саморегулируемым организациям оценщиков или специалистов-оценщиков относятся две организационно-правовые формы — это **некоммерческое партнерство** (*объединяет юридические лица и индивидуальных предпринимателей на условиях членства*) и **общественная организация** (*объединяет физических лиц (специалистов-оценщиков)*).

Юридический отдел Российского общества оценщиков информирует о том, что **после 1 января 2006 г.** все оценочные организации (юридические лица), индивидуальные предприниматели, осуществляющие оценочную деятельность, и специалисты-оценщики должны будут на условиях членства состоять в одной из вышеуказанных организаций.

## КОНЦЕПЦИЯ РАЗРАБОТКИ РОССИЙСКИХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

(02.06.05 разослана всем членам секции по методологии и стандартам Совета при МЭРТ)

### 1. Исходная позиция проведения разработок

Подготовленный Минэкономразвития России Проект ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» содержит измененную редакцию статьи 20, в которой теперь сказано следующее: «**Федеральные стандарты оценки разрабатываются на основе Международных стандартов оценки**».

**Положение об Экспертно-консультативном совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России** (утверждено приказом Минэкономразвития России от 4 марта 2005 г. № 50) содержит следующие указания:

II. Основные функции и задачи Совета

4. Совет участвует в разработке, предварительном рас-

смотрении проектов нормативных правовых актов по вопросам оценочной деятельности и актов, носящих рекомендательный характер, в том числе федеральных стандартов оценки **на основе Международных стандартов оценки (МСО)**.

7. Совет оказывает содействие Минэкономразвития России в формировании методологической базы осуществления оценочной деятельности в Российской Федерации **на основе единых принципов и понятий** (*выделенные слова соответствуют МСО*).

Ясно выраженная Министерством государственная позиция по вопросу о проведении разработки федеральных стандартов оценки **на основе МСО** определяет содержание данной Концепции, основные положения которой были изложены на первом заседании Совета (28.04.05) и в

доработанном виде приведены ниже. Детализация Концепции будет проводиться по мере накопления содержательных материалов, которые предложены разработчиками для полного свода Российских федеральных стандартов оценки, включая Методические рекомендации по применению стандартов оценки (МРПСО).

### 2. Истоки и перспективы проведения разработок

В соответствии с указанным выше Проектом нового ФЗ одной из основных функций будущего (он может быть создан не ранее 1 сентября 2006 г.) Национального совета по оценочной деятельности является разработка Федеральных стандартов оценки. «До избрания нового Национального совета по оценочной деятельности разработку Федеральных стандартов оценки осуществляет упол-

номоченный федеральный орган, ответственный за нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности”.

Всю предыдущую и ведущуюся сейчас деятельность по разработке **российских изданий МСО (с комментариями, дополнениями и расширенными глоссариями)** организует Российское общество оценщиков (РОО) — последние пять лет вместе с Государственным университетом управления (ГУУ) под методологическим руководством Научного совета РАН (академик Д.С. Львов, профессор Г.И. Микерин). По инициативе этого Научного совета в апреле 2004 г. создан представительный Национальный совет по оценочной деятельности в Российской Федерации, на заседание которого 15 июня с.г. выносится вопрос об одобрении настоящей Концепции и о проведении разработок по ней.

Действующие в России “Стандарты оценки” устарели в момент их утверждения, хотя их разработка в свое время проводилась **на основе МСО**, но потом она искажалась в процессе межведомственных согласований. То же самое относится и ко всем действующим в России методическим рекомендациям по оценке. Это обусловлено продолжающейся до сих пор практикой недобросовестного заимствования отдельных частей из Международных стандартов оценки (и из других материалов) и принятием решений об изменении текстов лицами, не являющимися профессионалами в этой сфере.

За самые последние годы мировая теория и практика профессиональной оценки существенно изменились, и все новейшие (как выполненные, так и планируемые на два года вперед) разработки, проводимые Международным комитетом по стандартам оценки (МКСО), тесно связаны с той “революцией”, которая плавно исходит из бухгалтерском учете и финансовой отчетности, в корпоративном управлении, в инвестиционном и финансовом анализе. С 2005 г. началось освоение всех международных стандартов.

Ставшие общепринятыми во всех странах мира **международные**

**стандарты по всем видам практической экономической деятельности** являются залогом эффективного функционирования организаций и предприятий как частного сектора, так и **государственного сектора, для которого с 2006 г. в странах Европы и НАТО будут действовать особые международные стандарты, ориентированные не на прирост прибыли, а на достижение целевых показателей организаций — наиболее эффективными способами.**

Современное состояние и перспективы развития МСО охарактеризованы в статье будущего президента МКСО Джозефа Велла (<http://www.valuer.ru/seerpubl.asp?ID=2020>). Эта статья содержит ответы на многие животрепещущие вопросы, обсуждаемые сейчас в российском оценочном сообществе. В ней со всей очевидностью подтверждается позиция Российской Федерации, изложенная выше и выражаемая в документах и действиях Минэкономразвития России. Такую позицию излагал Г.О. Греф еще пять лет тому назад: “В разрабатываемых отечественных стандартах должен быть отражен современный мировой опыт, прежде всего, по применению Международных стандартов оценки. 01.12.99” (см. двухтомное издание МСО 2000 / Г.И. Микерин и др. ГУУ, НФПК, РОО).

В докладе на заседании Правительства РФ (“О проекте Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности”»”, 05.08.04) Г.О. Греф вновь поставил ту же самую задачу: “Разработка и утверждение национальных стандартов оценки, соответствующих Международным стандартам оценки, и методических рекомендаций по оценке стоимости”.

### **3. Взаимосвязь стандартов оценки и стандартов по другим дисциплинам**

Создающиеся в Российской Федерации новые институты гражданского общества, в которых объединяются профессиональные специалисты, несомненно, нуждаются в государственной поддержке, хотя многие ведомства очевидным образом стараются свести

статус “общественников” к исполнению ими роли зависимых консультантов.

Но такая позиция ведомств приводит к существенному снижению роли России в международных профессиональных сообществах, в которых по общепринятым в мире нормам не могут участвовать государственные организации, а также, как следствие, ведет к депрофессионализации российских специалистов, в частности, профессиональных оценщиков. Результатом всего этого является еще и то, что все сложные и дорогостоящие услуги оказывают в России зарубежные компании и специалисты, и перелома не видно.

Настоящая Концепция исходит из того, что на период перехода России к международным стандартам по всем смежным с оценкой дисциплинам государственные ведомства сами перейдут к формам поддержки профессиональных организаций и такого сотрудничества с ними, чтобы примерно через два года передать им все функции регуляторов, включая разработку и периодическое обновление стандартов.

Профессиональная оценка, в определенном смысле, стала связующим звеном для других смежных профессий, выполняя по отношению к ним роль современной научно-методологической основы. Современные смыслы “рынка”, “стоимости”, “затрат” и других экономических понятий, применяемых в практике хозяйственного управления (менеджмента), представляют собой конкретное отражение новой экономики во всех прикладных экономических дисциплинах. Именно **ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОДЕРЖАНИЕ** новых методологических разработок (а не их, конечно, необходимая, но вторичная **ЮРИДИЧЕСКАЯ ФОРМА**) определяет базовую роль профессиональной оценочной деятельности по отношению ко всем смежным дисциплинам.

Современной общепринятой основой оценки стоимости имущества является то, что ОБЪЕКТИВНОЙ величиной признается только КОЛЛЕКТИВНОЕ мнение рынка, отражаемое в СУЖДЕНИИ про-

фессионального оценщика (см. доклад Г.О. Грефа).

Это и есть сущность всей современной Концепции оценочной деятельности, а также настоящей Концепции разработки, которая должна вестись по созданию полноценной системы Российских федеральных стандартов оценки на основе МСО.

Аналогичные разработки ведутся по смежным дисциплинам, хотя все по-разному и с разной степенью согласованности с разработками стандартов оценки. Наиболее близкими по методологическим основам являются стандарты, применяемые Гильдией инвестиционно-финансовых аналитиков (ГИФА). «ГИФА как формирующееся российское сообщество профессионалов в области инвестиционного и финансового анализа призвана обеспечить становление и продвижение на российском рынке квалификационных стандартов, а также этических норм, соответствующих международной практике» (Аркадий Дворкович, президент ГИФА, Инвестиционный аналитик № 1 (4) 2005).

Однако ГИФА использует стандарты только на английском языке, и вопрос об их адекватном переводе пока никак не может решиться. Не менее сложно обстоит дело с официальным признанием перевода на русский язык Международных стандартов финансовой отчетности (МСФО), с которыми полностью гармонизовано (в оригиналах) седьмое издание МСО 2005, а в нем содержатся многочисленные вставки из МСФО. Все, что содержится в МСО 2005, на легитимном основании переведено на русский язык.

Международные стандарты аудита (МСА), хотя они имеют совсем иной статус (не для проведения самих финансово-экономических измерений, а для их проверки), были переведены на русский язык в 2001 г., но вопрос о переводе новейшего издания этих стандартов пока не решен. Правительством РФ постепенно (по несколько стандартов) утверждаются российские Правила (стандарты) аудиторской деятельности (ПСАД), разрабатываемые в полном соответствии с МСА и с уче-

том особенностей российского законодательства, что для этих специфических документов составляет большой объем.

Таким образом, не только по особому значению методологических основ оценки, но и по практическому наличию РУССКИХ ТЕКСТОВ ВСЕХ РАЗРАБОТОК МКСО (и при наличии прав на них вплоть до еще не намеченного следующего издания МСО!), российским оценочным сообществом могут быть разработаны, согласованы терминологически и освоены на практике дополнения к МСО 2005, учитывающие все российские особенности (по тексту МСО имеется несколько десятков указаний, в каких случаях это следует делать), а также методические рекомендации по их применению.

Конкретным примером, иллюстрирующим соотношение между «стандартами/руководствами» МСО и разрабатываемыми в МКСО «техническими документами» (т.е. «методическими рекомендациями» — это точно соответствует смыслу), являются недавно представленные для всех российских оценщиков переводы обоих документов («стандарта/руководства» и «методики») по массовой оценке для целей налогообложения. В этом примере соединяются содержательная и организационно-структурная позиции, составляющие Концепцию разработки Российских федеральных стандартов оценки.

#### **4. План и содержание разработок по стандартам оценки в 2005 г.**

В соответствии с предложениями, поступившими от Минэкономразвития для секции по стандартам и методологии, в этот раздел включены проект **Плана работы на 2005 г. и содержание планируемых разработок** с учетом формулировок, содержащихся в ТЗ на сайте Минэкономразвития. *Концептуальный* подход, предложенный для разработки всех стандартов и методик, был предварительно рассмотрен и поддержан руководителями других тематических секций (они принимают участие в конкретных разработках по отдельным стандартам), а

также всеми членами секции по методологии и стандартам. (*Подготовленные предложения после их обсуждения в секции будут переданы в Совет.*)

#### **Комментарий к разосланной Концепции (06.06.05)**

За прошедший месяц после того, как на первом заседании Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России (далее Совета) были избраны руководители всех тематических секций (см. протокол № 1 от 28 апреля с.г. на веб-сайте Министерства), по разным каналам поступали многочисленные вопросы по поводу организации разработки Российских федеральных стандартов оценки и их содержания. На каждый вопрос, как и в предшествующие полгода публичной дискуссии, обязательно давался конкретный и, по возможности, развернутый ответ. Ответы на самые важные вопросы будут кратко даны ниже, но прежде следует проинформировать российских оценщиков о важных принятых решениях.

Национальный совет по оценочной деятельности в Российской Федерации, в который входят руководители всех тематических секций Совета, на своем последнем заседании подтвердил ранее принятые решения о выражении консолидированного мнения по поводу организации разработки Российских федеральных стандартов оценки и их содержания, тем более что на этом заседании был утвержден «Национальный кодекс этики оценщиков Российской Федерации» (протокол № 16 от 25 мая 2005 г.).

Одновременно руководство Научного совета «Стратегия управления национальным имуществом» при Отделении общественных наук РАН поддержало такую позицию, считая возможным и необходимым организовать научное обсуждение новых разработок в секции «методологических проблем оценки стоимости имущества» Научного совета РАН, а затем — на специальном заседании Совета. Такое заседание может быть организовано совместно с

секцией по стандартам и методологии Совета при Минэкономразвития и с Национальным советом, большинство членов которого (занимающихся этой проблематикой) входят в состав указанного Научного совета РАН.

Кроме того, на имя руководителя секции по стандартам и методологии Совета при Минэкономразвития Г.И. Микерина было получено ответное официальное письмо от вице-президента Торгово-промышленной палаты РФ С.Н. Катырина (20.05.05 № 02в/286). В письме сказано, что “устранение *противоречий* между разными категориями российских оценщиков, в том числе и действующих в рамках ТПП РФ и территориальных торгово-промышленных палат, возможно на основе конструктивного участия их представителей в совместной работе в рамках Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России. Об этом мы и договорились с председателем вышеназванного Совета, заместителем министра А.В. Шароновым”.

Абсолютно все, изъявившие личное желание участвовать своими собственными разработками в секции по методологии и стандартам, включены в ее состав (44 члена). Создалась благоприятная ситуация для того, чтобы в ближайшие полгода разработать по-настоящему современный свод Российских стандартов оценки и других нормативных документов, обеспечить качественное решение поставленной государственной задачи и постараться войти в ту элиту национальных оценочных сообществ, которая сейчас разрастается за счет восточно-европейских, азиатских и латиноамериканских стран.

По поводу внутрироссийских *противоречий*, о которых сказано в письмах вице-президента ТПП (другое письмо адресовано руководству РОО), было высказано наше мнение в обоих письмах в ТПП: как в широкой экономико-политической постановке вопроса, так и на уровне злободневных практических задач. Вот выдержки из этих писем:

(1) “На самом деле содержание возникшего конфликта имеет глубокие корни. Оно сводится к противостоянию сторонников **“экономического вырождения”** и сторонников **“экономического возрождения”** в нашем отечестве... Разрешение противоречия по поводу “вырождения” — “возрождения” российского экономического и правового сознания, а, как следствие, понимание и разрешение всех конкретных проблем, в том числе оценочной деятельности, связаны с трудным преодолением глубоко укоренившихся ДЕФОРМАЦИЙ в экономико-правовой практике”.

(2) “Самой главной ложью является непрерывное... поминание “национальной специфики России в области оценочной деятельности”. Мы обращаем внимание на то, что речь идет не о тех особенностях законодательства, которые существуют во всех странах, а о том, что — с нашей точки зрения — явно выражено стремление сохранить “дыры” в стандартах оценки, которые позволяют получить “желаемый” (или “казачной”) результат якобы легитимными методами. Именно поэтому они [противники МСО] так стремятся “опустить” конкретные стандарты (или методические рекомендации) на уровень *“саморегулируемых организаций”*, [ссылаясь при этом на опыт США]. Но в США, наоборот, сейчас идет противоположный процесс и в отношении оценки, и в отношении финансовой отчетности... А “Торонтские соглашения” призвали представителей всех этих профессий переходить на международные стандарты по своим дисциплинам. Такой процесс уже пошел во всем мире с 2005 г., и есть шанс к нему примкнуть”.

О проблемах, которые есть в США и которые не позволяют нам — для себя — принимать за основу американские стандарты оценочной ПРАКТИКИ (с уважением относясь к теоретическим и информационным достижениям американцев), нами подробно и неоднократно разъяснялось во многих выступлениях за последние полгода, начиная с доклада, сделанного на Первом Российско-

Американском форуме (Москва, 14 декабря 2004 г. <http://subscribe.ru/archive/economics.school.armo/200412/17094519.html>).

После этого нам пришлось еще почти в двух десятках публикаций (включая как новейшие материалы из принятого 09.02.05 текста МСО 2005, так и уже предварительно подготовленные методические рекомендации на их основе) детально разъяснять то, что не желали воспринимать наши оппоненты, прежде всего, противопоставляя всемирному ЕДИНСТВУ оценщиков, сформировавшемуся на основе МСО, американские стандарты.

И вот 01.06.05 Правление РОО срочно опубликовало русский перевод свежайшей статьи **будущего председателя (с ноября 2005 г.) МКСО Джозефа Велла “Ключ к успеху: оценочная профессия едина в своем мнении”** — см. <http://www.valuer.ru/seepubl.asp?ID=2020>, <http://mrsa.valuer.ru/seepubl.asp?ID=2020>, а также, по нашей просьбе, — на <http://www.appraiser.ru/> (03.06.2005, без ссылки на источник).

Джо Велла, так он сам представляется (фирма Hendricks, Vella, Weber, Williams — Калифорния, [joe.vella@ivsc.org](mailto:joe.vella@ivsc.org)), станет первым — за все прошедшие трехлетние ротации — американцем на посту председателя МКСО. В этой статье он не только заявил о себе как о преемнике тех руководителей МКСО, которые за пять лет реализовали грандиозные бизнес-планы по разработке получивших глобальное распространение МСО, теперь Джо Велла ставит еще более амбициозные цели перед мировым сообществом оценщиков.

“Необходимо разработать и принять международные соглашения об уровнях иерархии Стандартов, которая должны включать следующие компоненты:

**1. Международные стандарты** — они обязательно должны быть широкими и универсальными, но и конкретными в тех вопросах, по которым удалось прийти к согласию.

**2. Национальные стандарты** — они должны разрабатываться как “дополнительные стандарты” и применяться в тех случаях, когда местное законодательство предусматривает или приводит к отступлению от Международных стандартов.

Все существующие разработчики стандартов должны принимать участие в деятельности МКСО по написанию стандартов, сотрудничать и полностью поддерживать международные/национальные стандарты так, как они были представлены выше. Должно возникнуть понимание и одобрение того, что процесс создания стандартов является **НЕ** конкурентным процессом, а процессом сотрудничества. Международные стандарты вобрали в себя лучшую практику из всех стандартов, и поэтому они “принадлежат всем”, а национальным оценочным организациям следует признать, что МСО — это “их” стандарты, которые они помогали создавать и которым давали поддержку”.

Не менее важными, чем эта и другие обозначенные в статье Джо Велла конкретные задачи сохранения и развития ЕДИНСТВА оценочной профессии, являются сделанные ясные указания на проблемные вопросы, которые существуют в мировом оценочном сообществе. Российским оценщикам достаточно хорошо ясна ситуация и перспективы развития британских стандартов RICS и европейских стандартов TEGoVA (“Синяя книга”, полностью переведенная в ее последнем издании, но еще не распространяемая в России). Но вот получение из первых (“американских”) рук четкого обозначения состояния дел со стандартами в США, — это превзошло всякие ожидания (безо всякого злорадства):

“В некоторых областях, что наиболее характерно для больших экономических блоков, представители оценщиков подают противоречивые сигналы. Например:

– “Красная книга” RICS помимо руководств по применению МСО включает разделы, называемые декларациями по международной практике.

– Планируется выпуск *Европейских стандартов оценки 2005*, хотя Евросоюз уже перешел на МСФО с января 2005.

– Отсутствуют проекты по международной гармонизации американских или канадских Универсальных стандартов практики профессиональной оценки (USPAP).”

Решение вопроса о реформировании всех (а их несколько) североамериканских сводов стандартов оценки осложняется их сильной привязанностью к “общепринятым стандартам бухгалтерского учета” (ОСБУ или GAAP). Ранее было объявлено об их “конвергенции” (вместо “гармонизации”) с МСФО в 2005 г., и теперь стало понятно, что это такое. По свежей информации это означает параллельное сосуществование обеих систем финансовой отчетности — при “государственном стимулировании компаний, переходящих на МСФО”, что должно занять несколько лет. Можно понять недоумение оценщиков, а также инвестиционно-финансовых аналитиков и прочих, вынужденных работать применительно к американским рынкам и компаниям в двух различных методологических (и даже идеологических) системах финансовой отчетности.

Ясный курс на гармонизацию стандартов оценки со стандартами финансовой отчетности (с учетом перехода на МСФО и МСО) в Российской Федерации требует внесения определенности в решение вопроса не только о ЕДИНСТВЕ, но и о ЦЕЛОСТНОСТИ системы финансово-экономических измерений. Не прекращаются попытки “перетасовывать” — как заблагорассудится — различные документы, входящие в Международные стандарты, или вырывать из них отдельные фрагменты, чтобы “прилепить” к ним якобы более привычные описания методических приемов.

Нами проведен анализ свода МСО 2005, в котором есть несколько десятков мест, где в тексте имеются указания о необходимости действовать в соответствии с местными (национальными, страновыми) условиями и юрисдикциями.

Но при этом возникает следующий вопрос: ориентироваться ли при разработке Российских федеральных стандартов оценки на “действующие нормативные правовые акты, закрепляющие основные [устаревшие] требования к осуществлению оценочной деятельности” или же — на то, что необходимо одновременно “совершенствовать нормативно-правовую базу” (цитаты).

Вторая позиция однозначно выражена в ответах руководства Минэкономразвития и его Совета на те вопросы, которые постоянно задаются противниками реформы всей оценочной деятельности в России, в том числе и стандартов оценки на основе МСО. А национальные особенности России, наилучшим образом гармонизируемые с современными международными стандартами, — это те, которые тщательно были изучены основоположником российской оценки С.Ю. Витте и которые затем, правда, независимо от его работ, развивались в отечественной экономической науке 1960–1980-х гг.

Личный научный и практический вклад великого российского государственного деятеля С.Ю. Витте в становление оценочной деятельности и всего хозяйственного управления в России был нами отражен в работе “Методологические основы оценки стоимости имущества” (Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. М., 2003).

Вслед за ней последовало несколько десятков научно-практических публикаций по проблематике стандартов, в том числе вызвавших острую дискуссию “О движении к единству методологии оценочной деятельности и всего сообщества оценщиков в целом” ([http://www.appraiser.ru/info/articles/mikerin\\_ed\\_met.doc](http://www.appraiser.ru/info/articles/mikerin_ed_met.doc) и также [www.valuer.ru](http://www.valuer.ru) 29.12.04) и “Понимание по-русски оценочной деятельности в ее единстве с управлением *стоимостью* имущества” ([http://www.appraiser.ru/info/articles/mikerin\\_ed\\_met2.doc](http://www.appraiser.ru/info/articles/mikerin_ed_met2.doc) и [www.valuer.ru](http://www.valuer.ru) 09.02.05). Во второй из этих публикаций нами были приведены слова, написанные в 1923 г. “замечательным рус-

ским юристом и мыслителем И.А. Ильиным”:

“Обнаруживается своеобразная трагикомедия правовой жизни: уродливое, извращенное правосознание остается правосознанием, но извращает свое содержание; оно обращается к идее права, но берет от нее лишь схему, пользуется ею по-своему, злоупотребляет ею и наполняет ее недостойным, извращенным содержанием; возникает неправое право, которое, однако, именуется «правом» и выдается за право, компрометируя в сознании людей самую идею и подрывая веру в нее” (Ильин И.А. О сущности правосознания / Ильин И.А. Соч. в 2 т. Т. 1. М., 1993. С. 79).

В Послании Федеральному Собранию Российской Федерации 25 апреля 2005 г. Президент России Владимир Владимирович Путин, говоря “о приоритетных задачах в сфере развития гражданского общества”, привел некоторые высказывания именно этих двух великих россиян: С.Ю. Витте и “великого русского философа Ивана Ильина” (официальный сайт Президента РФ [http://www.kremlin.ru/appears/2005/04/25/1223\\_type63372type82634\\_87049.shtml](http://www.kremlin.ru/appears/2005/04/25/1223_type63372type82634_87049.shtml)).

Вместе с тематической секцией по совершенствованию законодательства и тематической секцией по вопросам саморегулирования

Совета уже начата совместная работа по формированию согласованных позиций при разработке Российских федеральных стандартов оценки и изменении действующих нормативно-правовых актов. Но и здесь есть обратная сторона медали. Одновременно с разработкой стандартов оценки на основе МСО готовятся противоречащие “единству и целостности” оценочной деятельности — не только отдельные “методики”, но и “законодательные инициативы”.

В частности, в Минэкономразвития разрабатывается Федеральный закон “О формировании, государственном учете и государственной кадастровой оценке недвижимости”, невразумительность названия которого соперничает с изощренной запутанностью всего, что в этом документе касается “кадастровой (массовой) оценки стоимости” (с магическими словами “и для других целей”). Совершенно очевидно, что под личиной “псевдорыночной стоимости” протаскивается (к 1 января 2006 г.) антирыночная, и — по сути, хорошо в нашей стране известная — директивно-централизованная система ценообразования на практически все национальное имущество (“земля вместе с недвижимостью”). Такую дорогостоящую систему, конечно, можно сделать, но только при восстановлении Госплана (или его аналога) и всеохватной сети.

Если же не выхолащивать рыночные реформы, а “идти как все — по камушкам”, то для этого как раз совсем недавно МКСО издал не только стандарт (руководство), но и “технический документ” (что равносильно российским “методическим рекомендациям”) по массовой оценке для целей налогообложения. Оба эти материала опубликованы по-русски ([http://www.valuer.ru/files/ds/MP\\_13.doc](http://www.valuer.ru/files/ds/MP_13.doc) и <http://www.valuer.ru/seepubl.asp?ID=2013>), и вместе с практической пояснительной запиской и научным комментарием переданы тематической секции по вопросам оценки имущества для государственных нужд.

Это не только “конкретный пример”, о котором было сказано в конце Концепции. Это рубеж, после которого российская оценочная деятельность либо продолжит развиваться как рыночная и независимая (с перспективой войти в мировую элиту), либо будет полностью огосударствлена, какими бы косметическими средствами ни пользовались, чтобы придать ей “рыночный вид”.

*Руководитель секции по методологии и стандартам Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при Минэкономразвития России Г.И. Микерин*

## О ЦЕЛЯХ И ЗАДАЧАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Думаю, имеет смысл задуматься о двух типах классификаций. И если более-менее понятно, как проводить классификацию разработчика, то в классификации заказчика танцевать надо от его насущных задач.

*Несколько слов об оценке функциональности ERP-систем (<http://www.axforum.ru>)*

### Введение

При проведении оценочных работ одним из важнейших (если не самым важным) является вопрос формулирования цели оценки. В процессе общения между заказчиком и оценщиком на этапе постановки задачи определяют:

1) что заказчик хочет оценить, т.е. объект оценки в виде совокупности материальных объектов и (или) видов прав;

2) как заказчик хочет использовать результаты оценки, или иначе — цель оценки.

После того как данные пункты выявлены и зафиксированы в задании и договоре на оценку, участие заказчика в процессе оценочных работ необходимо лишь для их наилучшего обеспечения.

Далее в зависимости от сформулированной цели оценщик выявляет:

1) вид оценочной стоимости (базу оценки), которая должна быть определена после установления цели;

2) характер используемых данных;

3) принципы и подходы, которыми будет руководствоваться оценщик, производя оценку объекта;

4) принципы расчета показателей стоимости.

Таким образом, сформулированная цель оценки является од-

новременно итогом этапа постановки задачи и исходными данными для выполнения собственно оценочных работ. В данной статье проведен анализ формулировок целей оценки и даны практические рекомендации по формулированию цели оценки в конкретных отчетах об оценке. Также рассмотрено понятие задач оценки и их место в процессе оценочной деятельности.

### Обзор определений цели оценки

Казалось бы, все ясно и понятно: пообщался с заказчиком, зафиксировал на бумаге все его желания в виде цели оценки и давай — оценивай. Однако в действительности все сложнее.

Шеннон П. Пратт в своей книге [1] писал: “Я сталкивался буквально с сотнями неверных оценок компаний вследствие того, что оценщику не удавалось выбрать ту методологию, которая бы соответствовала цели оценки, или из-за того, что заказчик пытался использовать оценку в каких-либо иных целях, для которых она не была предназначена. В большинстве профессиональных отчетов об оценке содержится набор ограничительных условий, например: “*Данная оценка действительна лишь на дату оценки, указанную в данном отчете, и для целей, указанных в данном отчете*”. Важно с особым вниманием относиться к соблюдению этого условия... Я делаю акцент на данном положении в надежде, что читатели поймут необходимость выбора такой методологии оценки, которая будет соответствовать ее цели, особенно в тех случаях, когда должны применяться предусмотренные законом стандарты стоимости”.

В приведенной цитате может быть выделена цепочка понятий “методология оценки — цель оценки — стандарты стоимости”, однако установить иерархию связей (или первичность того или иного понятия) достаточно сложно, так как и формулирование цели, и выбор стандартов стоимости являются составными частями методологии оценки.

В работе [2] сказано следующее: “На первом этапе осуществ-

ляется постановка задачи. *Здесь идентифицируется объект оценки*. Подробно описываются, определяются связанные с ним юридические права. *Устанавливается цель оценки — возможность использования заключения об оценочной стоимости* (определение рыночной стоимости, инвестиционной стоимости, ликвидационной стоимости и т.д.), т.е. *цель оценки обычно состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, что необходимо клиенту для принятия решения*”.

Автором в явном виде определяется безусловная система — *цель оценки обычно состоит в определении какой-либо оценочной стоимости, или в сокращенном виде:*

“цель оценки → вид стоимости”.

В неявном же виде просматриваются элементы условной системы (т.е. с условиями) — *цель оценки — возможность использования заключения об оценочной стоимости, или в сокращенном виде:*

“цель оценки → вид стоимости + условия (возможность) использования стоимости”.

Примером неоднозначного толкования целей оценки могут служить определения, приведенные в [3]: “*Как правило, цель оценки состоит в определении какого-либо вида оценочной стоимости... Стороны, заинтересованные в проведении оценочных работ, стремясь реализовать свои экономические интересы, определяют цели оценки... Оценку бизнеса проводят в целях повышения эффективности текущего управления...*”.

Первое определение цели оценки выражено в безусловной системе понятий, второе содержит условие проведения оценки. К сожалению, отсутствие смысловой связи между этими определениями не позволяет четко сформулировать цель оценки.

Интересна трактовка понятия цели оценки в работе [4]. В ней водится понятие “функция оценки”. Функция оценки определяет сферу последующего использования результатов оценки. Оценка может производиться для последующей купли, продажи, кредитования, аренды, ликвидации, стра-

хования объекта недвижимости и т.д. При постановке задачи и в отчете об оценке обязательно указывают, для какой функции или функций будут использованы результаты оценки. Например:

1) цель оценки — определение рыночной стоимости полных прав собственности на объект недвижимости и прав долгосрочной аренды земельного участка под ним;

2) функции оценки — оценка может быть использована:

— для последующей продажи объекта (функция № 1);

— для кредитования под залог оцененного объекта (функция № 2);

— для раздела имущества в составе объекта между собственниками (функция № 3).

Иными словами, авторы предлагают оперировать условной системой понятий:

“цель оценки → вид стоимости + функция оценки”.

Однако, во-первых, Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” понятие “функция оценки” не предусмотрено, во-вторых, введение нового понятия противоречит правилу бритвы Оккама: “Не увеличивайте сущности сверх необходимости”, так как понятие “функция оценки” адекватно понятию “условия использования стоимости”.

В работе [5] предложена согласованная с международной цифровой классификацией формулировок целей оценочной деятельности, в том числе по видам оценочной деятельности:

— в части экономических активов, например, “купля-продажа активов”, “переуступка прав владения активами” и т.п., всего 32 формулировки;

— для оценки бизнеса, например, “оценка финансово-экономического состояния предприятия”, “оценка предприятия для целей купли-продажи”, “подготовка предложений по реструктуризации предприятия” и т.п., всего 9 формулировок.

При несомненной полезности подобной классификации нужно признать, что приведенные формулировки, скорее, следует отнести к условиям использования

полученной при оценке стоимости. Используя их, можно сформулировать цель оценки на основе ранее рассмотренной условной системы понятий, например, так: “Цель оценки — определение рыночной стоимости объекта оценки для подготовки предложений по его реструктуризации”.

В разработанном в 2000 г. Мингосмуществом РФ проекте “Единой системы стандартов оценки” [5] дано определение цели оценки: “2.2. Стоимость. Виды стоимости

14. База оценки имущества: Вид стоимости объекта оценки, который устанавливается в процессе оценки в соответствии с целью оценки.

15. Цель оценки: Вид сделки или иных действий с объектом оценки, для осуществления которых оценщик может рекомендовать установленную в процессе оценки стоимость объекта оценки”.

Нетрудно заметить, что данная формулировка соответствует определению цели оценки, сформулированному на основе условной системы понятий.

Торгово-промышленной палатой РФ разработаны “Методические рекомендации по оценочной деятельности” [6], в которых взаимосвязь между объектами оценки и видами стоимости представлена в табл. 1. В таблицу включены:

- объекты оценки;
- виды стоимости;
- способы использования стоимости.

Искомая цель оценки определяется на пересечении всех трех заданных параметров, отмеченных знаком “+”.

Не вдаваясь в корректность значения в табл. 1 тех или иных видов стоимости (плюсов на пересечении строк и столбцов), можно использовать принцип формирования данной таблицы для формулирования цели оценки в виде составной фразы типа: “Цель оценки — определение рыночной стоимости при *продаже на аукционе* государственного имущества”. Для приведенной формулировки в условной системе понятий:

“цель оценки → вид стоимости + условия использования стоимости”.

Вариант использования результатов оценки — *единственный*.

Определив объект оценки из табл. 1 как государственное или муниципальное имущество, а цель оценки — как определение рыночной стоимости, мы, согласно табл. 1, “перекрываем” уже два способа использования стоимости, а именно: 1) *продажа на аукционе*; 2) *внесение в качестве уставного капитала* хозяйственных обществ. В этом случае при оценке возможно использование либо безусловной системы понятий, либо с несколькими условиями типа:

“цель оценки → определение рыночной стоимости + при *продаже на аукционе* + при *внесении в качестве уставного капитала*”.

#### Из статистики оценочной деятельности

Источниками информации для проведения анализа являлись:

- отчеты по недвижимости и оценке бизнеса, оценке машин, механизмов и транспортных средств, интеллектуальной собственности, размещенные на сайте [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru);
- отчеты по недвижимости агентства “Российская оценка”;
- отчеты по недвижимости Бюро независимых экспертиз “Индекс”;
- отчеты по интеллектуальной собственности независимого оценщика А.В. Костина.

При проведении анализа использовались следующие найденные отчеты об оценке:

- бизнеса — 15 ед.;
- недвижимости — 22 ед.;
- машин и механизмов (транспортных средств) — 8 ед.;
- интеллектуальной собственности — 3 ед.

Из каждого отчета анализировались пункты “Цель оценки” и “Задачи оценки”. В результате анализа выявлено, что все возможные формулировки целей оценки относительно четко распределены по двум группам:

Группа № 1. Условная система понятий:

“цель оценки → вид стоимости + способ использования стоимости” с типичной формулировкой: “цель оценки — определение рыночной стоимости при использовании как предмета залога”.

Группа № 2. Безусловная система понятий:

“цель оценки → вид стоимости” с типичной формулировкой: “цель оценки — определение рыночной стоимости объекта оценки”.

Иные формулировки цели оценки типа “определение стоимости объекта оценки для определения вариантов развития бизнеса” выявлены только в одном отчете, и поэтому они были отнесены к определениям 1-й группы. Результаты анализа представлены в табл. 2.

По результатам анализа можно сделать следующие выводы:

- для отчетов об оценке бизнеса формулировки цели оценки для обеих групп разделились примерно поровну;
- для отчетов об оценке недвижимости, машин и оборудования подавляющее большинство имеют формулировки цели оценки из группы № 2;
- для отчетов об оценке интеллектуальной собственности ввиду незначительности объемов выборки результаты можно считать условно достоверными, хотя и здесь выявлено явное преобладание формулировок цели оценки из группы № 2.

#### Как правильно сформулировать цель оценки

Используя положения методологии функционального анализа SADT (Structured Analysis and Design Technique), представляющего собой совокупность правил и процедур, предназначенных для построения функциональной модели объекта какой-либо предметной области [8], предположим, что целью оценки является выявление стоимостной функциональности объекта оценки.

Под *функциональностью* понимается совокупность качеств, определяющих условия и возможности использования объекта оценки. Например, объект оценки может выступать как предмет для следующих целей:

Таблица 1. Соответствие видов оцениваемых стоимостей целям оценки

Определение стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям		Виды стоимости объекта оценки											
		Рыночная	С ограниченным рынком	Замещения	Воспроизводства	При существующем использовании	Инвестиционная	Для целей налогообложения	Ликвидационная	Утилизационная	Специальная		
Приватизация	При продаже на аукционе	государственного или муниципального имущества	+										
		акций при приватизации ОАО	+										
	При продаже на конкурсе с инвестиционными и (или) социальными условиями	государственного или муниципального имущества						+					
		при приватизации более 50 % акций						+					
		предприятия как имущественного комплекса						+					
	При продаже работникам	акций при приватизации ОАО					+						
		акций ОАО — агрокомплексов											+
	При выкупе	госимущества в аренде	+										
		муниципального имущества в аренде						+					
	При преобразовании в ОАО 100 % государственной или муниципальной собственности	государственных или муниципальных предприятий						+					
При внесении в уставные капиталы хозяйственных обществ	государственного или муниципального имущества	+											
	акций в федеральной собственности	+											
При уменьшении % государственных или муниципальных прав на покупку акций в общем пакете	акций ОАО, созданных при приватизации государственных или муниципальных предприятий	+											
При передаче в траст	акций в федеральной собственности											+	
При передаче в аренду	недвижимости государственных предприятий											+	
При использовании для целей залога	акций в федеральной собственности											+	
При продаже или ином отчуждении	акций в федеральной собственности					+							
	военной недвижимости					+							
При переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки		+											
При использовании объекта как вклада в уставной капитал юридических лиц и фондов	акций в федеральной собственности	+											
При споре о стоимости объекта оценки, в том числе	при национализации имущества			+									
	при выкупе или ином по закону изъятии имущества у собственников для государственных или муниципальных нужд				+								

Таблица 2. Результаты анализа распределения отчетов по группам формулировок цели оценки

Группа формулировок цели оценки	Количество отчетов об оценке (% от всех отчетов)			
	Бизнес	Недвижимость	Машины, оборудование и транспортные средства	Интеллектуальная собственность
№ 1	8 (53 %)	3 (14 %)	2 (25 %)	1 (33 %)
№ 2	6 (47 %)	19(86 %)	6 (75 %)	2 (67 %)

1) купли-продажи в целом или его части;

2) реструктуризации;

3) сдачи в аренду, продажи (переуступки) прав аренды;

4) залога для получения займов или кредитов;

5) привлечения инвестиций;

6) ликвидации (естественно, не в физическом смысле);

7) налогообложения.

*Стоимостная функциональность* — потенциальная возможность использования объекта во всех формах материально-денежного обращения или, иными словами, способность служить объектом торга. Но для того, чтобы иметь возможность торговаться, необходимо определить стоимость объекта. При этом вид стоимости объекта оценки будет определяться его функциональностью, а именно:

по пунктам 1–4 — рыночная стоимость объекта;

по пункту 5 — инвестиционная стоимость объекта;

по пункту 6 — ликвидационная стоимость объекта;

по пункту 7 — стоимость для целей налогообложения.

С учетом приведенного выше определения стоимостной функциональности цель оценки может быть сформулирована, например, так: *“Определение рыночной стоимости объекта оценки при его купле-продаже на открытом рынке”*. Естественно, эта формулировка обладает полнотой и не допускает неоднозначных толкований.

Несложно заметить, что, с одной стороны, приведенная выше формулировка цели адекватна уже рассмотренной условной системе понятий. Следовательно, определение стоимостной функциональности при всей своей познавательной ценности далее может не использоваться.

С другой стороны, формулирование единственной цели оценки в условной системе понятий не все-

гда хорошо с точки зрения потенциального заказчика. Ведь заказчику всегда лучше получить за те же деньги возможность использования результатов оценки больше, чем в одном варианте. Например, одно полученное в результате оценки значение рыночной стоимости объекта недвижимости может быть использовано:

– при продаже объекта оценки;

– для установления арендной платы при сдаче объекта оценки в аренду целиком или по частям;

– при передаче объекта оценки в залог;

– при выдаче поручительства за кредитные обязательства третьих лиц и т.п.

Для приведенного примера однозначная система понятий имеет явное преимущество.

Чтобы спор о преимуществе той или иной системы понятий не выродился в чисто схоластический, приведем несколько правил, которые, по нашему мнению, помогут читателю для каждого конкретного случая выбирать необходимую систему понятий и, соответственно, формулировать цель оценки:

1. При согласовании договора или задания (как составной части договора) от заказчика должен быть получен (и письменно зафиксирован) четкий ответ, что результаты оценки получены при внешних условиях, допускающих только единственную цель оценки. В этом случае цель оценки формулируется на основе условной системы понятий.

2. Если у заказчика нет внешних ограничений на цель оценки, а заказчик допускает многовариантное использование ее результатов, то предпочтительнее формулировать цель оценки на основе безусловной системы понятий.

3. Для видов стоимости, отличных от рыночной, как правило, цель оценки формулируется на основе условной системы понятий.

## О задачах оценки

Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” (ст. 11) определено, что при проведении оценки формулируются цели и задачи оценки. Однако при проведении анализа отчетов по оценке только в двух-трех из них пункт “Задачи оценки” был сформулирован, но как пересказ в том или ином виде формулировки цели. Что же, у всех остальных оценщиков не хватило ума на формулирование задачи (или задач) оценки? Нет, как раз у них ума хватило вообще эти задачи не формулировать.

Что такое задачи оценки? Это всего лишь промежуточные вопросы, решаемые для достижения конечного результата (цели). Иными словами, сложный процесс достижения цели разделяется на менее сложные мероприятия — решение (выполнение) задач, полный перечень которых составляет *методологию* оценки.

Приведем некоторые типовые задачи оценки:

– анализ общих характеристик области функционирования объекта;

– выявление специфики его деятельности и особенностей структуры;

– сбор, систематизация и анализ количественных и качественных параметров объекта и влияющей на него рыночной среды;

– определение факторов, воздействующих на стоимостные показатели объекта;

– обобщение и выражение результатов в форме отчета об оценке.

Перечисленные задачи могут быть дополнены при уточнении цели, однако данный (базовый) перечень будет справедлив для любой цели оценки. Поэтому оценщики, проводя оценочные работы, *выполняют перечисленные*

задачи оценки по умолчанию. Естественно, оценщик каждый раз в своих отчетах методологию оценки пересказывать не будет.

Таким образом, как в договоре (задании) на оценку, так и в отчете об оценке формулирование пункта “Задачи оценки” является просто ненужным.

#### Выводы

1. Предлагаемые безусловная и условная системы понятий, а также правила выбора одной из предложенных систем позволяют уже на этапе согласования с заказчиком задания и договора на оценку однозначно сформулировать цели оценки и использовать согласованную формулировку в процессе проведения оценочных работ.

2. Пункт “Задачи оценки”, регламентированный ФЗ “Об оценоч-

ной деятельности в РФ”, при проведении практической оценки рекомендуется просто не рассматривать.

#### Литература

1. Пратт Ш.П. Оценка бизнеса (анализ и оценка закрытых компаний): Пер. с англ. М.: МАОК, 2001.

2. Основы оценочной деятельности / Под ред. И.В. Косоруковой. М.: ММИЭИФП, 2003.

3. Оценка предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров и др. М.: Интерреклама, 2003.

4. Сивец С., Баширова Л. Как должна проводиться экспертная оценка недвижимости. Рекомендации для заказчика. <http://www.binfo.zp.ua>.

5. Трейер В.В., Фадеев П.В. Систематика оценочной деятельнос-

ти. Основные понятия, классификация и система показателей. 2001. Департамент профессиональной оценки. <http://apprais.ru/gost/projects.stm>.

6. Письмо Мингосимущества РФ от 10.01.00 г № СМ-2/274.

7. Методические рекомендации по оценочной деятельности. Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности. <http://www.kodtpp.ru>.

8. Марка Д.А., МакГоуэн К. Методология структурного анализа и проектирования. М.: Мета-Технология, 1993.

*В.П. Карев, канд. техн. наук,  
дипломированный оценщик,  
действительный член  
Международной академии  
независимых экспертов и РОО;*

*Д.В. Карев, г. Москва*

## ИТОГИ КОНКУРСА “ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ ПРИЗНАНИЕ – 2005”

В рамках Восьмого национального конгресса Российской гильдии риэлторов состоялся конкурс “Профессиональное признание – 2005”.

В конкурсе приняли участие 16 оценочных компаний из 9 регионов России.

Победителем в номинации “Лучшая оценочная компания – 2005” признано ЗАО “Уральский институт оценки и маркетинга”, г. Челябинск, руководитель Аксенов Валентин Михайлович.

Номинантами конкурса также объявлены:

ЗАО “Российская оценка”, Москва, руководитель Иванов Александр Сергеевич;

ЗАО “Международный центр оценки”, руководитель Артеменков Игорь Львович.

Специальными дипломами награждены:

ООО “Центр независимой экспертизы собственности”, г. Москва, руководитель Куликов Алексей Викторович — “За большую работу по повышению квалификации сотрудников и широкий спектр предоставления оценочных услуг”;

ООО “Оценочная фирма «Спектр»”, г. Волгоград, руководитель Рогожкин Григорий Александрович — “За высокое качество работ по оценке недвижимости и

активное взаимодействие с государственными и общественными организациями”;

ООО “Территориальное агентство собственности”, г. Самара, руководитель Лобанов Валентин Петрович — “За высокое техническое оснащение компании и большой объем качественных услуг по оценке для государственных органов”.

Правление и Исполнительная дирекция от души поздравляют победителей и призеров с заслуженной оценкой их высокой квалификации в оценочной деятельности и желают им новых успехов.

## НОВЫЕ ПОСТУПЛЕНИЯ В БИБЛИОТЕКУ

**Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия:** Учебник. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2005. — 425 с. — (Высшее образование).

В первой части учебника излагаются теоретические основы анализа хозяйственной деятельности как системы обобщенных знаний о предмете, методе, задачах, методике и организации микроэкономического анализа. Вторая часть посвящена методике комплексного анализа результатов хозяйственной деятельности предприятий. Рассмотрены новейшие методики анализа, характерные для рыночной экономики. Значительное место отводится изложению методики финансового анализа предприятия с учетом последних разработок в этой предметной области. После каждой темы приводятся вопросы и задания для проверки и закрепления знаний.

Для студентов и специалистов экономического профиля.

АДМИНИСТРАЦИЯ  
САМАРСКОЙ  
ОБЛАСТИ

УПРАВЛЕНИЕ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО  
АГЕНТСТВА  
“РОСНЕДВИЖИМОСТЬ”  
ПО САМАРСКОЙ  
ОБЛАСТИ

РОССИЙСКОЕ  
ОБЩЕСТВО  
ОЦЕНЩИКОВ

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ  
ПАРТНЕРСТВО  
“ПАРТНЕРСТВО РОО”

САМАРСКОЕ  
РООО

САМАРСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

Заявки на участие,  
а также заявки  
на бронирование  
гостиницы  
принимаются  
Исполнительной  
дирекцией РОО

**Контактные лица:**  
Исполнительный  
директор  
СРО РОО  
Ларионова  
Любовь  
Васильевна  
**8(846) 995-13-84**  
**995-61-05**  
**samro.roo@mail.ru**

Исполнитель  
Рудакова Юлия  
**8(846) 270-72-50,**  
**270-72-51**  
**rudakova@pcrgroup.ru**

## УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Предлагаем вам принять участие в Международной научно-практической конференции, посвященной 10-летию создания Самарского регионального отделения общественной организации “Российское общество оценщиков”

### ИНФОРМАЦИОННОЕ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ИНТЕРНЕТ-ТЕХНОЛОГИИ В ОЦЕНКЕ (ЯРМАРКА ПРОГРАММНЫХ ПРОДУКТОВ)

г. Самара, 29–30 сентября 2005 г.

В рамках конференции будут представлены программные продукты и базы данных, разработанные ведущими специалистами в области оценочной деятельности России и стран СНГ по следующим направлениям:

- анализ финансовой деятельности, оценка предприятий, инвестиционное проектирование;
- оценка объектов недвижимого имущества, земельных участков, обязательств и прав требований по арендным платежам;
- оценка машин, оборудования, транспортных средств, ущерба, причиненного имуществу в результате ДТП и наступления страховых случаев, особенности оценки для ОСАГО;
- экспертиза отчетов по оценке;
- другие программные продукты, связанные с оптимизацией работы оценщика.

Представленные на конференции программные продукты реализуются со скидкой до 20 %.

#### ОСНОВНЫЕ ТЕМЫ КОНФЕРЕНЦИИ:

- обзор основных информационных источников (баз данных) и современного оценочного инструментария, разработанного программистами РФ и стран СНГ;
- проведение расширенных презентаций информационных и программных продуктов;
- проведение семинаров-практикумов по оценке имущества с применением современных информационных и программных продуктов, позволяющих формировать отчеты об оценке (количество мест ограничено, не более 50 человек);
- ярмарка программных продуктов, консультации с разработчиками, демонстрации;
- обзор требований лицензирующего органа к составлению отчетов об оценке;
- проблемы и перспективы перехода к саморегулированию оценочной деятельности;
- современные подходы массовой оценки недвижимости и земельных участков.

#### В КОНФЕРЕНЦИИ ПРИНИМАЮТ УЧАСТИЕ:

- разработчики, идеологи, производители программных продуктов в области оценочной деятельности, а также оценщики, имеющие собственные наработки в данной области, разработчики из стран СНГ, Австрии, Германии;
- представители саморегулируемых организаций оценщиков, руководители ведущих оценочных компаний РФ и СНГ;
- представители территориальных управлений ФАУФИ субъектов РФ;
- представители страховых компаний и банков, строительных и риэлтерских компаний;
- представители саморегулируемых организаций арбитражных управляющих.

Планируется издание сборника (на бумажном носителе и в электронном виде), анонсирующего и раскрывающего содержание и алгоритмы всех программных продуктов, разработанных и нашедших применение в оценочной практике российских оценщиков (часть раздаточного материала).

#### КОНФЕРЕНЦИЯ ПРОВОДИТСЯ ПРИ ПОДДЕРЖКЕ:

- Самарского межрегионального учебно-консультационного центра “Земля”;
- Самарского представительства “Российской коллегии оценщиков”.

**ИНФОРМАЦИОННАЯ ПОДДЕРЖКА:** виртуальный клуб оценщиков “APPRAISER.RU”

**Стоимость участия в двухдневной конференции 5000 руб.**  
Для членов РОО скидка 10 %.

Представители разработчиков программных продуктов участвуют в конференции бесплатно.

В стоимость не входит проживание в гостинице и участие в фуршет-прогулке.

**30 сентября 2005 г. состоится семинар-практикум “Построение реального отчета об оценке объекта недвижимости с использованием программных комплексов”.**

**Стоимость участия в семинаре-практикуме 3000 руб.**

Участникам семинара предварительно предоставляется информация об объекте оценки, информация для поиска объектов-аналогов; в реальном режиме реализуется весь процесс оценки объекта тремя подходами с формированием и распечаткой отчета об оценке каждому участнику семинара.

**Дополнительные мероприятия:** фуршет-прогулка на теплоходе по Волге (стоимость 1000 руб.)

Оплата производится на р/с Самарского регионального отделения ОО “Российское общество оценщиков”:  
443034, г. Самара, ул. Каховская д. 46-а,  
ИНН 6316043604, КПП 631601001, р/с 40703810654390100154, БИК 43601607,  
к/с 30101810200000000607, Поволжский банк Сбербанка РФ г. Самара.

Открытое акционерное общество  
 Научно-исследовательский институт экономики рыночных структур

# НИИЭС

107078, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 21, стр.1, т. 261-18-14

Регистрационный номер №030783 от 23 марта 1994 г.

## БАЛАНС НА 1 ЯНВАРЯ 2004 ГОДА

### АКТИВ тыс.руб.

#### I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Основные средства .....	3995
1.1. Здания, машины, оборудование и другие основные средства .....	3995
ИТОГО по разделу I .....	3995

#### II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

1. Запасы .....	14
в том числе:	
1.1. Сырье, материалы и другие аналогичные ценности .....	14
2. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям .....	17
3. Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) .....	232
4. Денежные средства .....	1619
5. Прочие оборотные активы .....	3
ИТОГО по разделу II .....	1885

**БАЛАНС .....** **5880**

### ПАССИВ тыс.руб.

#### III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

1. Уставный капитал .....	463
2. Добавочный капитал .....	1950
3. Резервный фонд .....	237
4. Нераспределенная прибыль .....	1186
ИТОГО по разделу III .....	3836

#### IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

в том числе:	
Займы .....	1535
ИТОГО по разделу IV .....	1535

#### V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ

1. Кредиторская задолженность .....	509
в том числе:	
1.1. Задолженность по налогам и сборам .....	275
1.2. Прочие кредиторы .....	118
1.3. Поставщики и подрядчики .....	116
ИТОГО по разделу V .....	509

**БАЛАНС .....** **5880**

### ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ

1. Выручка (валовой доход) от реализации продукции (работ, услуг) .....	7624
2. Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг .....	6228
3. Прибыль (убыток) от реализации .....	1396
4. Проценты к получению .....	50
5. Проценты к уплате .....	509
6. Прочие операционные расходы .....	233
7. Прочие внереализационные доходы .....	17
8. Прочие внереализационные расходы .....	42
9. Прибыль (убыток) до налогообложения .....	679
10. Налог на прибыль .....	271
11. Нераспределенная прибыль .....	408

Генеральный директор  
 Сухачев С.И.

Главный бухгалтер  
 Измайлова Л.В.

Достоверность баланса и отчета о прибылях и убытках подтверждена аудиторской фирмой "АЕМ-Аудит"  
 (лицензия № NE004063 приказ №97 Минфина РФ от 07.04.2003г.)

## СПИСОК РЕГИОНАЛЬНЫХ ОТДЕЛЕНИЙ РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Алтайское	Козлов Вадим Владимирович	658080, Новоалтайск, ул. Обская, 3	(38532) 2-03-95; nepppost@novoalt.ru
Амурское	Шевченко Галина Иннокентьевна	675002, Благовещенск, ул. Амурская, 62	(4162) 44-75-19; experton@tsl.ru
Архангельское	Альбицкий Сергей Александрович	Архангельск, наб. Северной Двины, 17, к. 2402	
Астраханское	Карева Надежда Петровна	414000, Астрахань, ул. Ленина, 28	fond@mail.astrakhan.ru
Белгородское	Придачин Одиссей Леонидович	308032, Белгород, ул. 60 лет Октября, 1, кв. 388(д)	(0722) 26-79-04, 31-36-62
Брянское	Галкин Михаил Борисович	241050, Брянск, ул. Советская, 82, ООО "Деловой союз – оценка"	(0832) 66-00-52 (ф), 72-31-70, 72-31-74; delso@online.bryansk.ru
Владимирское	Шеблова Валентина Николаевна	600017, Владимир, ул. Б. Московская, 68, к. 222	(0922) 32-45-93, 32-66-72 (ф) apex@vtsnet.ru
Волгоградское областное	Рогожкин Григорий Александрович	400087, Волгоград, ул. Двинская, 13а, 2-й подъезд, 11-й эт.	(8442) 32-94-62, 32-79-51 (т/ф); vroo@vistcom.ru
Вологодское областное	Ефремов Виктор Александрович	162616, Череповец, ул. Беяева, 21, а/я 117 160009, Вологда, ул. Чехова, 33а	(8202) 23-82-68, 28-83-16, 23-56-68; ocenka@metacom.ru (8172) 75-55-03, 72-98-98; ocenka@vologda.ru
Воронежское	Круглякова Виктория Марковна	394018, Воронеж, ул. Плехановская, 12, к. 204, ЗАО "Финансовый консалтинг"	(0732) 55-45-18 (т/ф), 55-44-42 (т/ф), 52-59-53 (т/ф); finco1@vmail.ru
Ивановское	Шибнев Сергей Витальевич	153004, Иваново, ул. Карла Маркса, 44	(0932) 37-38-43, 30-04-92, 42-13-52; icn@list.ru
Иркутское	Семейкина Нина Михайловна	664003, Иркутск, ул. Красноармейская, 7, оф. 1	(3952) 20-00-72, 25-27-91; semeikina@yandex.ru
Калининградское	Вологодская Людмила Тимофеевна	236029, Калининград, ул. Герцена, 108	(0112) 44-44-01, 58-47-72; L_bagr@mail.ru
Калмыцкое	Манжикова Наталья Сергеевна	358005, Элиста, ул. Ленина, 261, к. 7	(84722) 5-43-70; KSAb@inbok.ru, ash@elista.ru
Калужское	Дитятев Эдуард Васильевич	248033, Калуга, ул. Генерала Попова, 8, кв. 57	(0842) 72-79-68; diart@kaluga.ru
Камчатское	Соломонов Сергей Петрович	683032, Петропавловск-Камчатский, ул. Высотная, 3, оф. 3	(4152) 7-68-74; gleb@mail.iks.ru
Карельское	Калачева Наталия Григорьевна	185630, Петрозаводск, ул. Гоголя, 12, а/я 89	(8142) 78-06-63, 76-56-48 (ф); fond@onego.ru
Кемеровское	Скориков Виктор Евгеньевич	654018, Новокузнецк, ул. Кирова, 60, оф. 75	(3843) 77-67-40(т/ф), 77-23-31; ausaus@ndtc.ru
Кировское	Романенко Геннадий Иванович	610035, Киров, ул. Воровского, 103а, оф. 12	(8332) 63-36-68 (т/ф), 63-72-10 (т/ф); estate@vfi.kirov.ru
Костромское		156000, Кострома, ул. Советская, 3, каб. 9	
Красноярское	Федюнин Сергей Васильевич	660049, Красноярск, ул. Брянская, 23, офис автоэкспертизы, а/я 19604	(3912) 65-06-52, 23-89-28; masrus@inbox.ru; msv@aktives.ru
Краснодарское	Анисимова Любовь Константиновна	350015, Краснодар, ул. Красная, 166, оф. 359, КО РОО	(8612) 75-17-25, 75-08-79; minokgtu@kuban.net
Курганское	Галактионов Борис Викторович	640000, Курган, ул. К. Мяготина, 119	(3522) 46-03-84, 46-56-12, 42-55-21; gid@orbitel.ru
Курское	Ерохин Иван Михайлович	305029, Курск, ул. Карла Маркса, 62	(0712) 33-75-67; partner@kursknet.ru
Липецкое	Мокин Юрий Арсентьевич	398059, Липецк, ул. Неделина, 31, кв. 44 (для писем)	(0742) 77-82-43, 77-27-04 (ф); fnd@infoserv.lipetsk.ru
Магаданское	Поспелов Валентин Викторович	685000, Магадан, пр-т Ленина, 28б, к. 112	(41322) 2-91-16, 2-19-97 (т/ф); possp7@yandex.ru; pposp5@mail.ru
Мордовское	Грызунов Владимир Николаевич	430032, Саранск-32, а/я 4/21	(8342) 32-89-61 (т/ф); ayon@mail.ru
Московское	Ткачук Александр Юрьевич	113191, Москва, ул. М. Тульская, 25, стр. 11, оф. 159	(095) 232-18-01; camit@dol.ru
Московское областное	Кокорин Михаил Александрович	142040, Московская обл., Домодедово, Каширское ш., 4/2	(095) 546-87-34, 267-26-67; buscon@rosmail.ru
Мурманское	Рыжков Сергей Аркадьевич	183039, Мурманск, ул. Книповича, 23, оф. 719	(8152) 45-75-38 (т/ф), 45-74-82
Нижегородское	Лейфер Лев Абрамович	603002, Нижний Новгород, ул. Совнаркомовская, 25, "Орион НН"	(8312) 77-67-66 (т/ф); lev_leifer@hotmail.com, nooro@yandex.ru
Новгородское	Романов Юрий Петрович	173020, Великий Новгород, ул. Хутынская, 5, оф. 21	(8162) 67-64-12, 67-64-13, 67-64-14 (ф); audit-appraise@mail.ru
Новосибирское	Копель Марина Юрьевна	630005, Новосибирск, ул. Ломоносова, 55/2-20	(383) 211-03-65 (т/ф); nooro@online.sinor.ru
Омское	Радионова Людмила Семеновна	6444042, Омск, пр-т Карла Маркса, 41/8, каб. 6	(3812) 30-65-15, 30-43-42; expert@omskcity.com
Оренбургское	Луговой Сергей Викторович	460024, Оренбург, ул. Туркестанская, 10-А, ЗАО "Эксперт-Ф"	(3532) 72-12-27, 72-12-28, 33-10-71, 41-91-58 (ф); expert-o@mail.esoo.ru
Орловское	Казарновский Владислав Борисович	302040, Орел, ул. Горького, 47Ж, литера Д	(0862) 41-24-65, 42-18-78 (т/ф); expro@orel.ru
Пензенское	Швечков Валерий Иванович	440035, Пенза, ул. Ленинградская, 10	(8412) 63-59-89, 54-52-81 (ф); btc@sura.ru
Пермское	Бобунов Эдуард Анатольевич	614045, Пермь, ул. Г. Звезда, 13	(3422) 18-33-44, 10-33-20; terreal@perm.raid.ru perm.plro@mail.ru
Приморское	Зеленский Юрий Витальевич	690002, Владивосток, а/я 2-155	(4232) 40-01-09, 26-45-80 (т/ф); primbrsa@mail.primorye.ru

Отделение РОО	Председатель отделения	Адрес	Телефон
Псковское	Никитин Михаил Юрьевич	180000, Псков, ул. Советская, 35, оф. 19	(8112) 46-48-05 (т/ф), 16-33-65 (т/ф); nikitin@ellink.ru
Ростовское	Кругликов Владимир Викторович	344082, Ростов-на-Дону, ул. Сиверса, 1, 12-й эт.	(8632) 34-79-40, 40-36-41 (т/ф); Neocom@jeo.ru
Рязанское	Панфилов Станислав Николаевич	390013, Рязань-13, а/я 63	(0912) 25-34-82 (т/ф); kirill@post.rzn.ru
Самарское	Гурьянов Алексей Владиславович	443002, Самара, ул. Ново-Садовая, 18, 5-й эт.	(8462) 43-99-63, 43-99-94 (т/ф), 17-31-45; samroo@pleyada.samara.ru
Санкт-Петербургское	Бухарин Николай Алексеевич	191104, Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 46	(812) 275-38-61 (т/ф); perspectiva@m.astelit.ru
Саратовское	Пчелинцева Людмила Николаевна	410005, Саратов, ул. Чапаева, 119/206 410601, Главпочтамт, а/я 3146	(8452) 27-22-37, 73-54-16, 73-42-05; office@pao.ru
Сахалинское	Шустин Максим Валерьевич	693000, Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 246а, оф. 416	(4242) 74-14-61; shustin@sakhalin.ru
Смоленское	Павлюченков Николай Павлович	214018, Смоленск, ул. Кирова, 34а	(0812) 32-51-37 (т/ф), 32-51-38 (т/ф); kovaleva1@sci.smolensk.ru
Свердловское областное	Потапов Андрей Викторович	620063, Екатеринбург, а/я 820	(343) 213-55-78
Ставропольское	Константинов Юрий Иванович	355106, Ставрополь, ул. Мира, 337, оф. 137	(8652) 94-39-21; skagozin@fromru.com
Таймырское	Милькова Ольга Николаевна	663300, Норильск, а/я 1355	(3919) 36-12-95, 32-15-21; severexpert@mail333.com severexpert@mn.ru
Тамбовское	Рыбаков Игорь Генрихович	392000, Тамбов, ул. Советская, 118, оф. 218	(0752) 72-35-52 (т/ф), 72-67-84, 72-80-50; audit@tamb.ru
Томское	Хлопцов Дмитрий Михайлович	634034, Томск, ул. Нахимова, д. 4, кв.4	(3822) 41-63-61 (т/ф); tokko@mail.tomsknet.ru
Тверское	Кохв Виталий Валерьевич	170000, Тверь, Почтамт, а/я 5а	(0822) 47-48-43, 42-78-43, 48-93-83 (ф); vkohv@mail.ru
Тульское	Шогин Валерий Анатольевич	300024, Тула, ул. Менделеевская, 1, оф. 305	(0872) 36-08-98, 36-10-90 (ф); ocenshik@tula.net
Тюменское	Кириллов Олег Аркадьевич	625039, Тюмень, ул. Минская, д. 96, оф. 503	(3452) 26-90-78, 26-68-72; impuls@net.cpi.ru
Ульяновское	Хрусталев Никита Игоревич	432032, Ульяновск, а/я 1095	(8422) 31-65-47, 31-78-65 (т/ф), 37-11-57; cno@argo.mv.ru
Хабаровское	Конченко Алла Георгиевна	680000, Хабаровск, ул. Запарина, 76, оф. 304	(4212) 31-13-36, 32-98-57, 32-69-88; roo-khv@yandex.ru
Хакаское	Голощапова Татьяна Васильевна	662620, Республика Хакасия, Черногорск, ул. Космонавтов, 39–156	(39031) 2-72-64, 2-01-73 (ф); (39022) 6-79-47; hakasroo@mail.ru
Ханты-Мансийское	Девяшина Любовь Алексеевна	628606, Тюменская обл., Нижневартовск, ул. 60 лет Октября, 1	(3466) 41-14-82 (т/ф), 51-55-10, 51-43-43; ocenka@nvartovsk.wsnet.ru
Челябинское	Смолин Павел Александрович	454091, Челябинск, ул. Елькина, 45, оф. 1	(3512) 63-94-42; smolin50@mail.ru
Читинское	Куркубет Михаил Васильевич	672000, Чита, Главпочтамт, а/я 196	(3022) 26-06-27; pravoved-chita@mail.ru
Чувашское	Пашкевич Надежда Михайловна	428003, Чебоксары, ул. Гагарина, 27	(8352) 62-61-35 (т/ф); cons@cbx.ru, suomi4@yandex.ru
Чукотское	Забродыкин Сергей Акимович	689400, Певек, ул. Советская, 23-15	(42737) 2-10-80 (т/ф); zsa@chrues.chukotka.ru
Якутское	Замотаев Сергей Михайлович	677000, Якутск, ул. Дзержинского, 1, оф. 7	(4112) 36-00-36, 42-53-17, 42-08-36 (т/ф); ocenka@svrk.ru
Ямало-Ненецкое	Голубев Виктор Михайлович	629303, Новый Уренгой, мкр-н Советский, а/я 251	(47838) 7-74-47 (т/ф); gvm@migsv.ru
Ярославское	Витвицкий Юрий Викторович	150000, Ярославль, ул. Депутатская, 3	(0852) 72-82-36, 72-88-12 (ф); contact@ycn.ru
Еврейская автономная область	Рудковский Геннадий Владимирович	682200, Биробиджан, ул. Пионерская, 41, оф. 11	(42622) 6-76-45, 6-16-70 (ф); rudk-kiy@on-line.yar.ru
Республика Адыгея	Шоров Юсуф Сафарбиевич	385000, Майкоп, ул. Жуковского, 54, к. 25	(8772) 52-66-34 (т/ф); anon@radnet.ru
Республика Бурятия	Содномов Баир Эрдэмович	670042, Улан-Удэ, ОС-42, п/я 6049	sandanov@firclub.ru
Республика Дагестан	Алиев Гаджимурад Магомедович	367000, Махачкала, пл. Ленина, 1, Дом Профсоюзов, каб. 216	(8722) 67-96-20, 67-83-25; dag_roo@datacom.ru
Кабардино-Балкарская республика	Ашинов Сергей Ауесович	360004, Нальчик, ул. Тургенева, 21	(86622) 2-59-46, 7-42-31, 5-88-00; agm@datacom.ru
Республика Башкортостан	Аминев Ильдар Сагитович	450008, Уфа, Советская ул., 18, исп. директор Ахмадуллин Маснави Кашфулмаганович	(3472) 72-23-51; csy@ufanet.ru
Карачаево-Черкесская республика	Ураскулов Барадин Хасанович	369000, Черкесск-4, а/я 43	(87822) 5-06-18; kchcsms@nester.ru
Республика Коми	Бутакова Татьяна Александровна	167000, Сыктывкар, ул. Интернациональная, 131, к. 410	(8212) 24-24-95 (т/ф); kaun@online.ru
Республика Марий Эл			
Республика Северная Осетия - Алания	Цаликова Эльза Магаметовна	362040, Владикавказ, ул. Маяковского, 26а	(8672) 53-35-97, 53-97-73 (ф); totbek@osetia.ru
Республика Татарстан	Юшканцева Татьяна Станиславовна	420043, Казань, ул. Вишневского, 26, комн. 701	(8432) 64-24-80, 64-37-34 (ф)
Удмуртская республика	Кулемин Илья Александрович	427430, Воткинск, ул. Мира, 3, оф. 21	(34145) 5-17-99, 4-17-17; kulemina@mail.ru
Чеченская республика	Амирахдиев Иса Нурдинович	364051, Грозный, пр-т Победы, 8а, оф. 11, ООО "Аудит и оценка"	(8712) 22-21-50

Издание подготовлено отделом по связям с общественностью Российского общества оценщиков

Адрес: 107078, Москва, Новая Басманная, 21-1

Тел./факс: (095) 267-56-10, 267-46-02, 267-26-67

E-Mail: info@mrsa.dol.ru mrsa@dol.ru

http://www.mrsa.ru

#### Над выпуском бюллетеня работали:

Дарья Корсун, Светлана Серебрякова

#### Компьютерная верстка:

Марина Колотова

Бюллетень зарегистрирован Комитетом Российской Федерации по печати. Свидетельство № 013584. Перепечатка опубликованных материалов полностью или частично без ведома редакции запрещена.



ОО «Российское общество оценщиков» и НП «Партнерство РОО» с прискорбием сообщают о скоропостижной смерти на 67-м году жизни руководителя экспертного отдела РОО **Шакина Вячеслава Алексеевича**.

Кандидат экономических наук по вопросам экономики научно-технического прогресса. Работал в научно-исследовательских организациях электротехнической, электронной, приборостроительной отраслей, а также при Комитете по науке и технике.

Вячеслав Алексеевич работал в РОО с начала его основания, с 1995 г., выполнял работы по экспертизе отчетов об оценке, разработке стандартов оценки и по организации проведения сертификации оценочных организаций.

Выражаем самые глубокие соболезнования и искреннее сочувствие родным, близким, друзьям Вячеслава Алексеевича, всем, кто имел счастье его знать и общаться с ним.

Очень тяжело, когда из жизни уходит такой человек... Однако вдвойне тяжелее, когда он уходит от нас внезапно, полный сил и творческих планов. Ушел из жизни яркий человек, беззаветно преданный делу, способный горы свернуть и сворачивавший их, успевавший все и не останавливавшийся никогда.

Вячеслав Алексеевич сочетал в себе великолепные качества: он не был только выдающимся экспертом в области оценочной деятельности, но и всегда оставался открытым, честным и добрым человеком.

Нам всем будет очень не хватать Вячеслава Алексеевича!

*Исполнительная дирекция РОО*

## НОВИНКИ ОЦЕНОЧНОЙ ЛИТЕРАТУРЫ



В последнее время на книжный рынок довольно часто поступают новинки литературы в области оценочной деятельности, многие из которых, если внимательно присмотреться, новинками назвать нельзя. Вторыми и третьими изданиями выходят тиражи книг, опубликованных ранее. Переработка и дополнения этих книг малозначительны. Многие «новые» книги являются банальным переизданием старых книг и не содержат какой-либо новой, полезной информации.

Определенный интерес представляют три недавно изданные книги, о которых хотелось бы рассказать.

Первая книга написана Еленой Чирковой и называется **«Как оценить бизнес по аналогии: Методологическое пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов при оценке бизнеса и ценных бумаг»** (М.: Альпина Бизнес Букс, 2005. 190 с. 5000 экз.). Издана эта книга при содействии компании «Делойт».

Автор книги, финансовый консультант Департамента финансовых услуг компании «Делойт», посвятила свою работу рассмотрению вопросов применимости и степени корректности применения сравнительного метода оценки бизнеса. Публикация является одним из первых учебных пособий по сравнительной оценке бизнеса и предназначена для финансовых аналитиков и консультантов, профессиональных оценщиков, преподавателей и студентов соответствующих высших учебных заведений. Книга имеет введение, 12 глав с 57 подразделами и заключение.

Основное содержание книги посвящено понятиям, терминологии, истории появления теории, расчетам и областям практического применения мультипликаторов для оценки предприятий (бизнеса). В ней рассмотрены особенности использования, достоинства и недостатки доходных и балансовых финансовых мультипликаторов.

Книга написана доступным языком, достаточно сложный для понимания материал излагается в легкой для восприятия форме.

Основным недостатком этой работы является незаслуженная краткость главы, касающейся подбора аналогов, а следовательно, и обоснования степени корректности мультипликаторов, выбираемых для оценки стоимости предприятий сравнительным методом.

Вторая книга также является учебно-методическим пособием, разработанным под редакцией М.П. Улицкого. Она называется **«Оценка стоимости транспортных средств»** (М.: Финансы и статистика, 2005. 304 с. 3000 экз.).

Пособие содержит описание принципов, законодательной базы, методик и порядка проведения оценки стоимости наземных транспортных средств, летательных аппаратов, водных судов и плавучих средств. Рассмотрена существующая система профессиональной подготовки экспертов по оценке транспортных средств.

Предназначено это пособие для профессиональных оценщиков транспортных средств, преподавателей и специалистов в области оценки стоимости предприятий (бизнеса), а также для студентов вузов, обучающихся по соответствующим специальностям.

В книге есть введение, 6 глав с 28 подразделами и заключение. Начинается книга с изложения вопросов правового регулирования оценочной деятельности и теоретических основ оценки стоимости транспортных средств.

Так как рассматриваются методы оценки всех видов транспортных средств, то материалы излагаются слишком кратко, без освещения тонкостей подходов, а некоторые важные вопросы (например, определение стоимости поврежденных летательных аппаратов, водных судов и плавучих средств) оставлены вне рамок этой публикации. При последующих изданиях этой книги этот недостаток должен быть устранен.

Автором третьей книги, также учебного пособия, является А.В. Постюшков. Эта книга называется **«Оценочный менеджмент»** (М.: Фаир-Пресс, 2004. 272 с. 3000 экз.).

В этом пособии рассматриваются вопросы формирования экономической стратегии предприятий в современных условиях на основе концепций управления стоимостью предприятия и качеством выпускаемой им продукции. Указывается, что экономическое реформирование предприятий будет успешным и приведет к улучшению их финансово-экономического состояния только в том случае, если на предприятиях будет сформулирована и реализована комплексная стратегия развития, начиная с реструктуризации системы принятия стратегических, политических, тактических и оперативных решений с учетом усиления внимания на решение задач управления стоимостью предприятия и качества его продукции.

В учебном пособии предлагается «новый» стратегический подход к оценке бизнеса, в основу которого положен хорошо известный и не самый лучший затратный метод оценки стоимости предприятий. Научной продвинутостью и рациональностью этот метод, к сожалению, не отличается.

В книге, кроме введения и заключения, 5 глав и 21 подраздел. Материал, посвященный управлению стоимостью предприятия, дается в крайне ограниченном, формальном объеме. Идеи, изложенные в книге, сомнений в правдивости не вызывают, однако предложения по их реализации крайне формализованы, лапидарны и оставляют желать лучшего.

Заглавие книги не очень соответствует ее содержанию.