



От золотого солида Византии до современных финансовых технологий

Сегодня продуктовая линейка ЗАО Инвестиционно-финансовая компания «Солид» — одного из старейших участников на рынке оценки — сфокусирована на оказании услуг по брокерскому и депозитарному обслуживанию, доверительном управлении активами, предоставлении услуг по оценке бизнеса и активов.

В интервью журналу «ЭС» генеральный директор ЗАО ИФК «Солид» Александр Анатольевич Кузьменко рассказывает о современных методах оценки, используемых в компании, анализирует ситуацию с введением системы саморегулирования, а также прогнозирует динамику цен на фондовых рынках России.

Расскажите, пожалуйста, о своей компании. Как давно она создана? Какова ее структура?

Закрытое акционерное общество Инвестиционно-финансовая компания «Солид» было учреждено в 1994 году и занимает центральную позицию в структуре крупного Финансового дома «Солид», в состав которого также входят ЗАО «Солид Банк», управляющие компании ЗАО «СОЛИД Менеджмент» и ЗАО УК «Солид — Фонды недвижимости», ООО «Солид — товарные рынки», ООО «Солид Лизинг», ООО «ФДС — оценка и аудит», ООО «Независимая консалтинговая фирма». Дочерняя финансовая компания ЗАО ИФК «Солид», зарегистрированная на Кипре, — Solid Financial Services Limited дает возможность инвестиционной компании и ее клиентам выйти на международные рынки. Solid Financial Japan — новая компания Финансового дома «Солид», она занимается инвестиционным консультированием как резидентов из Японии, так и российских клиентов, работающих на японском финансовом рынке.

Что означает слово «солид» в названии компании?

Солид — это древняя золотая монета. Золотой солид был одной из самых

знаменитых монет христианского мира. Его название происходит от латинского *solidus*, что означает «прочный, крепкий, цельный».

Какие услуги оказывает Ваша компания?

Продуктовая линейка ЗАО ИФК «Солид» продуманна и разнообразна. Услуги представлены брокерским и депозитарным обслуживанием, доверительным управлением активами, операциями на глобальных финансовых и товарных рынках. Мы делаем акцент на персональном консультировании клиента, обеспечиваем его актуальной аналитической информацией, помогаем оценить риски и принять правильные инвестиционные решения. Следует отметить, что структура Финансового дома «Солид» позволяет предоставлять клиентам комплексные финансовые и сопутствующие услуги, куда, помимо инвестиционных, входят банковские, юридические, аудиторские услуги, а также услуги по оценке бизнеса и активов.

Что Вы считаете конкурентными преимуществами Вашей компании?

Основная задача нашей компании — содействовать сохране-

нию и приумножению денежных средств клиентов. Мы идем в ногу со временем, поэтому внедряем в работу инновационные инструменты, позволяющие нашим клиентам зарабатывать: современные технологии интернет-трейдинга, операции с фьючерсами и опционами, маржинальное кредитование, инвестирование по всему миру (через дочернюю компанию Solid Financial Services Ltd).

Каков Ваш прогноз развития фондового рынка в России?

В российской экономике опасения вызывают сокращающийся профицит торгового баланса и растущий госдолг. Пока их значения далеки от критических уровней, однако ситуация усугубляется экономическими потерями, связанными с периодом экстремальной жары и сопровождавшимися ее засухой и лесными пожарами. Ожидается, что прирост ВВП России в 2010 году будет более чем скромным — всего лишь около 3 процентов.

Цены на нефть уже достаточно долго находятся в диапазоне 70–85 долларов за баррель и, вероятно, останутся в нем до конца года. Потребление нефти стабилизировалось, и пока видимых предпосы-

лок для резкого повышения или снижения ее цены не наблюдается. ОПЕК считает текущий уровень цен комфортным и намеревается его поддерживать. Впрочем, все может резко измениться, если ФРС примет решение провести второе «количественное смягчение». Как ожидается, это приведет к новому взлету цен на нефть. А так как успех подобного стимулирования весьма сомнителен, то скорее всего за взлетом цен последует не менее резкое их падение.

Говоря об общей ситуации, мы полагаем, что она скорее положительная, нежели отрицательная — год мы завершим на текущих уровнях. По нашим прогнозам, индекс ММВБ по итогам года будет находиться в интервале 1500–1600 пунктов, курс рубля к доллару — 30–31, цена нефти WTI — 80–85 долларов за баррель.

Выше Вы упомянули оценочную деятельность. Какие современные методы оценки используются в Вашей компании и отражаются ли они на качестве отчетов?

В результате мирового финансового кризиса вопрос о стоимости бизнеса как основного индикатора его эффективности перестал быть чисто теоретическим и полностью перешел в практическую плоскость. Наряду с традиционными целями оценки бизнеса и активов, такими как купля-продажа, определение залоговой стоимости, все чаще к нам обращаются клиенты, желающие оценить компании для принятия грамотных стратегических и управленческих решений, подготовки отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (IFRS), для целей слияний/поглощений.

На основе многолетнего опыта я могу утверждать, что определение рыночной стоимости любого актива является комплексной многофакторной задачей и требует от специалиста четкого понимания как глобальных макроэкономических процессов, так и локальных отраслевых и геогра-

фических аспектов его функционирования. В процессе определения стоимости бизнеса ЗАО ИФК «Солид» уделяет особое внимание рассмотрению таких вопросов, как наличие нематериальных активов, а также комплексной оценке их вклада в стоимость компании. В частности, при оценке бизнеса и активов мы руководствуемся следующими базовыми принципами: проведение финансового анализа бизнеса и прогнозирование основных финансовых показателей, идентификация и определение рыночной стоимости нематериальных активов методом МЕМ, факторный анализ, структурирование прогнозных потоков бизнеса и его отдельных элементов, прогноз динамики изменения стоимости, моделирование трендов развития бизнеса как базы для принятия эффективных управленческих решений.

Оценщики отмечают немало пробелов в законодательстве, которые позволяют легко войти в профессию, что негативно сказывается на качестве оценки. Каково Ваше мнение по этому поводу и как решается эта проблема в Вашей компании?

В результате перехода на саморегулирование наблюдается ужесточение требований к оценщикам, что привело к выделению на рынке нескольких основных компаний, имеющих имя, бренд, хорошую репутацию. Компании, оказывающие услуги низкого качества, вынуждены уйти с рынка, так как не выдерживают конкуренции.

В ЗАО ИФК «Солид» существует отлаженная система контроля качества работ. В частности, наша основная обязанность — четкое разделение задач в рамках проектной группы. Работа над проектом разделена на этапы, выполняемые отдельными группами сотрудников. В целом руководству проектом осуществляется менеджером проектной группы, который сдает результаты своей работы на проверку руководителю отдела. Таким образом, используя многоступен-

чатую систему контроля качества, ЗАО ИФК «Солид» избегает ошибок и погрешностей.

Если мы говорим об оценке, по Вашему мнению, какова ожидаемая динамика цен на недвижимость в среднесрочной перспективе?

Прежде всего следует определиться, о каком сегменте недвижимости идет речь. Очевидно, что сектор торговой недвижимости восстанавливается хорошими темпами. Это подтверждается ростом покупательной способности населения и активности ритейла. Мы прогнозируем динамичный рост ставок аренды и цен продажи объектов торговой недвижимости в среднесрочной перспективе (рост ставок может достигнуть 30 процентов в год).

Офисный сегмент рынка коммерческой недвижимости пользуется наибольшим вниманием потенциальных инвесторов. В третьем квартале были озвучены планы некоторых компаний о продаже бизнес-центров, до конца года ожидается закрытие целого ряда инвестиционных сделок с офисными объектами. Мы прогнозируем умеренный рост ставок аренды и цен продажи объектов офисной недвижимости в среднесрочной перспективе.

Что касается сегмента складских объектов, доля вакантных площадей в складских комплексах Московского региона постепенно снижается. Однако девелоперы пока не заявляют о планах по строительству новых складских объектов. По оценкам наших аналитиков, в сегменте складской недвижимости также прогнозируется умеренный рост ставок аренды и продажи в среднесрочной перспективе.

В любом случае в рамках интервью осветить все нюансы того или иного вопроса достаточно сложно. Более подробную информацию о продуктах и услугах Финансового дома «Солид» всегда готовы предоставить наши специалисты. ■

ПЭС 10233/28.10.2010

Об опыте взаимодействия ОАО «Россельхозбанк» с аккредитованными оценщиками и саморегулируемыми организациями оценщиков

Пожалуй, наиболее острые проблемы, которые хочется выделить, — это проблемы взаимодействия банка с аккредитованными оценщиками, касающиеся в первую очередь такого аспекта, как качество предоставляемых оценочных услуг.

Думаю, что эта проблема актуальна для всех российских кредитных организаций, хотя и не выступающих часто формальными заказчиками оценки, но являющихся при этом реальными потребителями отчетов об оценке имущества, принимаемого в залог.

К основным проблемам, возникающим у Россельхозбанка в ходе взаимодействия с аккредитованными оценщиками при рассмотрении отчетов об оценке имущества, предполагаемого к передаче банку в залог, можно отнести:

- недостаточный уровень качества отчетов об оценке (наруше-

ние оценщиками требований федерального законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки и требований банка, наличие в отчетах ошибок, неточностей, завышение стоимости объекта оценки согласно пожеланиям или под давлением заказчика);

- необходимость неоднократных повторных рассмотрений банком отчетов об оценке, выполненных с ошибками и нарушениями;
- отсутствие единых методологических требований к оценке имущества для целей залога;
- относительно длительные сроки (до 15, 20 дней и более) и высокая стоимость экспертизы отчетов об оценке экспертными советами СРО и отсутствие единых методологических подходов к проведению экспертизы отчетов об оценке, в результате чего данный инструмент редко используется в практике взаимодействия банка с оценщиками (7000 руб.

за нормо-час без учета НДС, что в среднем при вычислительной, даже не полной экспертизе отчета об оценке недвижимости/оборудования/бизнеса составляет, соответственно, от 70/90/175 тыс. руб. за отчет);

- отсутствие единых требований к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятных всем субъектам рынка оценочных услуг (проблема существования множества видов экспертиз);
- отсутствие эффективных механизмов привлечения оценщика к ответственности за недобросовестную оценку.

При этом среди замечаний, наиболее часто предъявляемых к отчетам независимых оценщиков, следует отметить следующие:

- ссылки на источники используемой информации не позволяют получить указанную информацию из первоисточника и определить дату предложения;
- недостаточно подробное описание объектов-аналогов — отсутствуют необходимые параметры для сравнения с объектом оценки;
- приведение в качестве аналогов объектов, схожесть которых с оцениваемым имуществом вызывает сомнения;
- применение заниженных коэффициентов капитализации;
- необоснованное завышение расчетов прибыли предпринимателя при расчете стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода;
- при определении стоимости прав аренды земельных участков оценщиком не принимается во внимание, что объектом оценки является право аренды земельного участка, а не сам земельный участок.

Зверев Алексей Александрович — начальник отдела кредитных продуктов Департамента методологии и управления кредитным процессом ОАО «Россельхозбанк».

Материал представляет собой доклад на Третьей всероссийской научно-практической конференции «Развитие саморегулирования оценочной деятельности: конкуренция, стандартизация и подготовка кадров» (Москва, 27 мая 2010 г.).

Кроме того, в представляемых в банк отчетах об оценке, как правило, отсутствуют следующие данные, обязательные к отражению в отчете в соответствии с требованиями банка:

- акты осмотра объекта оценки с приложением фотографий;

- подробное описание состава оцениваемого имущества, его истории, текущего использования, технического состояния, первоначальной и остаточной балансовой или кадастровой стоимости, окружения, обеспеченности инженерными сетями, транспортной доступности;
- анализ конкретного сегмента рынка, к которому относится оцениваемое имущество с указанием основных ценообразующих факторов и ценовых диапазонов;
- анализ ликвидности оцениваемого имущества с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции;
- анализ состава прав, в том числе обременений, на оцениваемое имущество и пригодности оцениваемого имущества для целей залога;
- полные расчеты или документальное обоснование всех вносимых корректировок и поправок в цены объектов-аналогов.

С 2009 г. банк сроком до одного месяца приостанавливал действие аккредитации у 40 оценщиков, в настоящее время аккредитация приостановлена у девяти аккредитованных при банке оценщиков.

На данный момент банком лишены аккредитации 24 оценщика, среди них — два крупных оценщика, аккредитованных для оценки имущества, стоимость которого превышает установленные банком значения.

Основной причиной лишения банком аккредитации оценщиков сегодня является нарушение оценщиком требований действующего законодательства и банка к представляемым отчетам об оценке, а также федеральных стандартов оценки, в том числе систематическое завышение стоимости объектов оценки, которое влечет или может повлечь за собой ущерб имущественным интересам банка.

Резюмируя сказанное, считаю, что в настоящее время нормативная правовая база оценочной деятельности в недостаточной степени учитывает интересы кредитных организаций, использующих результаты независимой оценки имущества для целей совершения залоговых сделок.

Введение саморегулирования оценочной деятельности, безусловно, было положительным шагом. Однако сегодня в саморегулируемых организациях оценщиков до конца не выстроена эффективная система контроля деятельности их членов и качества оказываемых ими услуг.

Введение саморегулирования оценочной деятельности, безусловно, было положительным шагом.

Поэтому в целях повышения качества услуг по оценке считаю целесообразным рекомендовать саморегулируемым организациям оценщиков следующее:

- усилить контроль над осуществлением членами СРО оценочной деятельности в части соблюдения ими требований федерального законодательства и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- усилить контроль над прохождением членами СРО профессиональной переподготовки специалистов в области оценочной деятельности;
- принимать своевременные меры дисциплинарного воздействия к членам СРО, в том числе исключать их из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством и внутренними документами СРО;
- рассмотреть возможность:
 - совершенствования правил и условий приема в члены са-

морегулируемой организации оценщиков;

- разработки единых требований к процедуре экспертизы отчетов об оценке и к содержанию экспертных заключений, понятных всем субъектам рынка оценочных услуг;
- сокращения сроков и снижения расценок при проведении экспертизы отчетов об оценке;
- расширить взаимодействие с потребителями оценочных услуг по следующим направлениям:
 - разработка методических рекомендаций по оценке отдельных видов имущества, в том числе предполагаемого к передаче в залог;

- разработка рекомендаций по проведению заказчиками оценки внутренней экспертизы отчетов об оценке;
- совершенствование критериев отбора (аккредитации) оценщиков для долгосрочного сотрудничества, не противоречащих требованиям действующего законодательства;
- совместное рассмотрение спорных вопросов в отношении результатов и качества отчетов об оценке.

В заключение хотелось бы еще раз подчеркнуть, что ключевым фактором, который в условиях саморегулирования позволит выстроить цивилизованный рынок оценочных услуг, может быть только активная деятельность самих саморегулируемых организаций оценщиков и Национального совета по оценочной деятельности, направленная на формирование рынка оценки и осуществляемая в тесном взаимодействии с потребителями оценочных услуг. Мы со своей стороны заинтересованы в таком взаимодействии и всегда открыты для конструктивного диалога. ■

ПЭС 10232/28.10.2010