



Провозглашенный Президентом Российской Федерации Д.А. Медведевым курс на модернизацию экономики неотделим от модернизационных процессов в оценочной деятельности, так как оценочная деятельность является неким «стоимостным зеркалом» всех задействованных в экономике субъектов и объектов.

Первый заместитель генерального директора ООО «Центр независимой экспертизы собственности» (ЦНЭС), доктор экономических наук, профессор МГСУ Кирилл Юрьевич Кулаков в интервью журналу «ЭС» рассказывает об основных приоритетах развития оценочной деятельности в целом и ЦНЭС в частности, а также оценивает степень востребованности оценочных услуг в современных условиях и влияние стандартов RICS на качество предоставляемых отчетов.

Каковы, по Вашему мнению, основные приоритеты развития оценочной деятельности в условиях модернизации экономики?

В рамках провозглашенной политики модернизации экономики России основными тенденциями являются переход от экономики

экспортно-сырьевого типа к инновационной экономике, развитие наукоемких, энергоэффективных и, следовательно, конкурентоспособных технологий и производств, а также более масштабное и значимое участие в экономике малого и среднего бизнеса.

Одним из мерил успешности проводимой модернизации помимо социальных достижений станут экономические показатели эффективности для всех ее участников (а это, по сути, все граждане страны, все субъекты хозяйствования, наконец, государство в целом) от повышения платежеспособности населения, увеличения стоимости конкретных объектов до стабильного роста ВВП страны.

Оценочная деятельность является неотъемлемым элементом любой развитой экономики, неким «стоимостным зеркалом» всех задействованных в ней субъектов и объектов, а также процессов в целом. Соответственно, чтобы «стоимостное зеркало» не стало кривым в ходе модернизации экономики, необходимо параллельно проводить модернизацию в оценке. Основными приоритетами развития оценочной деятельности должно стать принятие актуальных, «работающих» нормативных актов (прежде всего стандартов оценки по всем основным объектам оценки, задействованным в современной экономике), а также разработка и широкое внедрение методик оценки, новых для экономических отношений, инновационных объектов и бизнес-процессов, создание единого информационного пространства оценочного сообщества, пересмотр места и значения образования в оценке за счет отказа от формализма и перехода к актуальным специализированным программам, имеющим широкое покрытие оценочной аудиторией.

Что эффективнее на современном этапе — ужесточать администрирование оценочной деятельности или повышать качество работы за счет совершенствования методологии и стандартизации?

По моему мнению, наибольший эффект дает совмещение этих двух направлений, так как в российских реалиях они являются неразрывными, дополняющими

друг друга компонентами единого процесса. Если не будет должного контроля, то даже у знатока всех методик оценки может появиться желание или возможность сделать некачественный или заведомо ложный отчет. И, напротив, сам по себе жесткий контроль и администрирование без четко проработанных, «прозрачных» правил игры в виде стандартов и методик по основным направлениям оценки и ее экспертизы приведет к тотальным репрессиям и стагнации в профессии.

Как бы Вы охарактеризовали степень востребованности оценочных услуг на современном этапе банковского кредитования?

Если под востребованностью понимать общее количество работ по оценке для целей кредитования, то по сравнению с докризисным уровнем оно сократилось в силу объективных причин, связанных со снижением экономической активности потенциальных заемщиков. Но если под востребованностью понимать значимость и место оценки в процессе кредитования, глубину ее проработки, уровень рассмотрения и анализ ее результатов, влияние оценки на итоговое решение о выдаче кредита и его размере, то можно сказать, что за последнее время она многократно возросла. Уж больно высокую цену заплатили кредитные институты, формально относившиеся к оценке или вообще не пользовавшиеся услугами независимых оценщиков. Многочисленные дефолты по кредитным обязательствам, которые были усугублены завышенной оценкой и низкой ликвидностью объектов залога, привели, как известно, к ряду банкротств в банковской сфере и обростанию банков проблемными активами. Поэтому теперь при выдаче кредитов банки уделяют оценке самое пристальное внимание. Дополнительным подтверждением этого может служить тот факт, что крупнейшие банки России (прежде всего Сбербанк) создают партнерства или проводят

аккредитацию оценочных компаний, качество работы которых их удовлетворяет.

Как сказывается на качестве российской оценки использование международных стандартов, например стандартов RICS?

Для тех российских оценщиков, которые применяют эти стандарты, сказывается, я полагаю, исключительно положительным образом. Применение «Красной книги» — стандартов одного из крупнейших, всемирно признанных объединений профессионалов в области недвижимости — позволяет оценщику соответствовать самым высоким международным требованиям. Эти стандарты

Чтобы «стоимостное зеркало» не стало кривым в ходе модернизации экономики, необходимо параллельно проводить модернизацию в оценке.

очень хорошо проработаны, четко структурированы, содержат ясно изложенные требования и методики оценки недвижимости. Отчет, подписанный членом RICS и сделанный по соответствующим стандартам, априори обладает своеобразным «знаком качества».

Такой отчет принимается в большинстве стран мира, используется крупнейшими международными корпорациями при совершении различных сделок с недвижимостью. К сожалению, в России на текущий момент всего около 200 членов RICS, которые обязаны соблюдать данные стандарты. Остальные же оценщики (это около 16 тыс. членов СРО) их могут не применять, поэтому существенного влияния на качество российской оценки недвижимости стандарты RICS, увы, пока не оказывают.

Остается надеяться на то, что по мере интеграции России в международное экономическое пространство (вступление в ВТО

и т.д.), а также перехода на МСФО большинства субъектов хозяйствования потребуются иной уровень оценочного мастерства и полномочий. Это приведет как к увеличению числа членов RICS, так и к более широкому использованию различных международных стандартов оценки.

В заключение расскажите, пожалуйста, об основных событиях, происшедших в жизни вашей организации за прошедший год.

В прошлом году и в начале нынешнего у нас произошло достаточно много знаковых событий, которые, как мы надеемся, расширяют стратегические перспективы компании. ЦНЭС был аккреди-

тован в качестве оценочной организации при ОАО «Газпром», ГК «Агентство по страхованию вкладов», Департаменте имущества города Москвы, подтвердил еще раз свою аккредитацию при ГК «Ростехнологии», вошел в состав оценщиков — партнеров Сбербанка России для работы с крупнейшими заемщиками, а также был отобран ОАО «РЖД» в качестве разработчика и эксперта инвестиционных проектов и выиграл ряд тендеров Росимущества. Помимо этого компания продолжила расширять географию своего присутствия — у нас открылись еще два филиала: в Калуге и Республике Тыва. Таким образом мы стараемся соответствовать высокому месту и максимальному индексу AAA в рейтинге наиболее стратегических оценочных компаний России, подготовленном «Экономическими стратегиями» в прошлом году. ■



ПЭС 11088/10.06.2011