



Казенный аршин

Какую бы общественную организацию мы ни создавали, получается КПСС...

В.С. Черномырдин

Кризисное снижение спроса в секторе интеллектуального консалтинга заметно сказалось на оценочном бизнесе. Опираясь на недавние исследования авторитетных рейтинговых агентств, можно говорить о том, что влияние кризиса на рынок оценочных услуг постепенно сни-

зилось, а из негативных факторов наиболее заметным осталось искусственное занижение стоимости услуг. Стремясь сохранить бизнес в непростой рыночной ситуации, многие компании были вынуждены провести ревизию своей маркетинговой политики и снизить расценки на оказываемые услуги, что однозначно вредно для перспектив развития отрасли в целом. Естественная адаптивная реакция оценщиков на кризис приобрела формы демпинговых

баталий. Все чаще и чаще цены выходят за рамки экономической разумности, практически уравниваются несопоставимые по трудозатратам работы.

В посткризисный период стоимость услуг стала, к сожалению, преобладающим для заказчика фактором при выборе оценочной компании. В первую очередь внимание заказчиков сосредоточилось на поиске минимальных тарифов. Крупные предприятия и госкорпорации устанавливали стоимость работ по договору зачастую ниже себестоимости и объективно способствовали раскручиванию демпинговой спирали и деградации стандартов качества оценочных услуг. О надлежащем качестве оценки в ситуации разрушения конкурентной среды и стандартов качества не могло быть и речи, а единственным логичным объяснением подобного рода явлений могла быть только коррупция. Проведение работ по определению стоимости крупных активов за бесценок наводило на мысль об интересах лиц, причастных к организации тендеров.

С другой стороны, регулярный выход на рынок большого числа низкоквалифицированных оценщиков провоцирует ценовой демпинг и снижение качества, в частности, при оказании услуг в рамках исполнения государственных контрактов на проведение оценки. Профессиональное сообщество в лице саморегулируемых организаций (СРО) и Национального совета по оценочной деятельности (НСОД) пыталось противодействовать этой тенденции, в частности путем установления минимальных границ стоимости услуг.

Однако, по мнению председателя совета директоров группы компаний «Грант Торнтон Российская Оценка» Дмитрия Кувалдина, утверждение НСОД минимальных нормативов не дало ожидаемого эффекта. По его словам, с одной стороны, госорганы с удовольст-

Материал подготовлен Центром рейтингов и сертификации Института экономических стратегий при участии Ю.С. Леоновой и Л.В. Полковниковой.

вием используют этот документ, но только для установления начальной (то есть максимальной) цены услуг на конкурсах, что, по существу, является прямым извращением сути упомянутых нормативов. С другой стороны, СРО и НСОД в соответствии с законом регулируют деятельность оценщиков — физических лиц, а оказание оценочных услуг является в основном прерогативой лиц юридических, для которых документы НСОД не указ. Противопоставить сочетанию демпинга и низкого качества услуг оказалось нечего. СРО занимаются регулированием оценщиков как физических лиц, которые являются членами этих организаций, а оценочная деятельность юридических лиц под контроль СРО не подпадает. Законодательство попросту не предлагает действенных механизмов их контроля. Иными словами, ни у Национального совета по оценочной деятельности, ни у СРО оценщиков на деле нет реального механизма противодействия демпингу.

Нельзя не отметить, что Национальным советом утверждены Рекомендации заказчикам по отбору оценочных организаций. Однако должного внимания на них не обращают ни оценочные компании, ни самый крупный заказчик — государство. Очевидна необходимость новых полномочий для СРО, позволяющих контролировать выполнение стандартов непосредственно оценочными компаниями.

Россия со временем должна стать еврочленом...

В.С. Черномырдин

В 2011 г. вплотную заняться саморегулированием в России намерено Минэкономразвития. Ведомство планирует откорректировать базовый закон о СРО с целью максимально унифицировать действующую систему саморегулирования и создать универсальный механизм ра-

боты СРО вне зависимости от сферы экономической деятельности. Согласно исследованиям Минэкономразвития, саморегулирование, несмотря на перегибы в отдельных отраслях, все же оценивается положительно. Министерство не скрывает своих ожиданий по поводу саморегулирования в плане повышения активности. Особенно ведомство беспокоит слабая работа в области стандартизации,

Стандарты оценки — это фундамент, на котором возводится все здание независимой оценки.

отсутствие процедуры досудебного регулирования споров, рассмотрения жалоб и компенсации третьим лицам. Мертвые компенсационные фонды (КФ), средств которых явно не хватает для покрытия возможного ущерба, недостаточные требования к раскрытию информации о СРО и ее членах, отсутствие на законодательном уровне административной ответственности лиц, входящих в СРО, в том числе и руководства СРО при практически полном отсутствии контроля за деятельностью СРО. И это только общие проблемы без учета вопросов и недовольства, возникающих в конкретных отраслях.

Согласно законодательству об оценочной деятельности, одной из основных функций СРО оценщиков является разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности. Сейчас не у всех СРО имеются эти стандарты и правила. При этом если в одной оценочной компании работают оценщики из разных СРО, то возникают проблемы при выполнении отчета об оценке: стандарты какого СРО в данном случае необходимо использовать? Видимо, оптимальным вариантом было бы создание Национальным советом по оценочной деятельности единых стандартов и правил оценочной деятельности для всех СРО.

Остановимся более подробно на стандартизации в рассматриваемом сегменте. Рост спроса на услуги отрасли стимулировался прежде всего стремлением российского бизнеса к привлечению зарубежных инвесторов, с которыми без отчетности по международным стандартам найти общий язык представлялось проблематичным. Кроме того, изменение экономической ситуации в стране, как и во всем мире, привело

бизнес к осознанию необходимости переоценки активов, в частности путем проведения теста на обесценение активов для целей МСФО. Становление рыночных отношений в России подразумевает, что при любых рыночных сделках цена — один из главных вопросов.

В большинстве же развитых стран деятельность оценщиков не регламентируется государством, а высокий уровень оценщика тщательно поддерживается профессиональными организациями за счет принятия и соблюдения стандартов. Успешность оценочной деятельности в определенной степени зависит от возможностей и умения оценщика собрать правильную информацию. Многие такие организации имеют так называемые кодексы этики, которые регулируют профессиональное поведение своих членов во взаимоотношениях с общественностью, клиентами и между самими членами этих организаций. Именно профессиональный оценщик есть основной участник рынка оценки, его знания и опыт являются гарантией объективной и качественной оценки любого объекта собственности.

Стандарты оценки — это фундамент, на котором возводится все здание независимой оцен-

ки. Без них неизбежны бесплодные дискуссии о корректности оценки, подрывающие доверие государства, бизнеса, да и общества в целом, к институту оценки. Они служат призмой, через которую видны любые изъяны, допущенные оценщиками в отчетах. Есть ли сегодня такие стандарты оценки, которые можно было бы назвать настоящим фундаментом их профессиональной деятельности? Признаться, нет, недостаточно и методических рекомендаций по сложным вопросам оценки. Существует ряд активов, оценка которых для оценщиков проблематична. К ним относятся:

- нефтегазовые активы;
- горнорудные активы;
- финансовые институты (банки, страховые и лизинговые компании);

В условиях российского «дикого» рынка репутация оценки хрупка, а ценность зачастую обманчива.

- памятники культуры и объекты культурного наследия;
- драгоценные камни и ювелирные изделия;
- произведения искусства.

Возникла двухъярусная система стандартов оценки: на первом уровне — федеральные стандарты оценки, а на втором — целый спектр стандартов и правил СРО, которые в соответствии со статьей 20 «...не могут противоречить федеральным стандартам оценки», но могут противоречить друг другу.

В результате оценщики, являющиеся членами разных СРО, не имеют легитимной возможности составлять отчет об оценке вместе, так как каждый обязан следовать помимо федеральных стандартов оценки стандартам и правилам своего СРО, а стандарты разных СРО не тождественны.

Крупные проекты физически не могут быть выполнены одним

оценщиком. В итоге либо оценщики из разных СРО не должны выполнять оценочные проекты совместно, либо, выполняя оценку объектов, подписывать отчет и, соответственно, принимать на себя всю ответственность за него должны будут те оценщики, стандарты СРО которых соблюдались в данном отчете.

Ущербность обоих вариантов очевидна.

Сегодня зарегистрировано более десяти СРО, и это не предел. Наличие даже такого количества различающихся стандартов и правил СРО может неоправданно усложнить работу заказчиков, судов, Национального совета по оценочной деятельности, Экспертно-консультативного совета по оценочной деятельности при

Минэкономразвития России, которые будут вынуждены разбираться в стандартах и правилах, принятых разными СРО. Разработка качественных стандартов оценки (а не слепое копирование опыта организации деятельности в «самой либеральной экономике мира») — это ключевая проблема оценочной отрасли.

По мнению профессионалов, для значительной части оценщиков характерно заблуждение, что стоимость является расчетной величиной. Истоки его кроются в следующем определении стоимости, данном в Международных стандартах оценки: «4.5. *Стоимость является экономическим понятием, касающимся цены, относительно которой наиболее вероятно договорятся покупатели и продавцы доступных для приобретения товаров и услуг. Стоимость является не фактом, а расчетной величиной цены конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соот-*

ветствии с выбранным толкованием стоимости. Экономическое понятие стоимости отражает взгляд рынка на выгоды, получаемые тем, кто является собственником данных товаров или пользуется на дату оценки.

По мнению заместителя начальника Управления, начальника отдела оценки ОАО «ЛУКОЙЛ» Михаила Козодаева, «данное определение содержит три ошибки:

- первое предложение в определении отождествляет «стоимость» и «рыночную стоимость»;
- третье — отождествляет «стоимость» и «стоимость в пользовании»;
- но наиболее опасная ошибка содержится во втором предложении определения, где говорится, что стоимость — это величина расчетная. Разрубить этот гордиев узел могут федеральные стандарты. Ведь если стоимость не является объективной величиной, то тогда надо признать, что независимая оценка — это не прикладная отрасль экономической науки, а ремесло, ближайшими родственниками которого являются астрология и гадание на кофейной гуще, а результаты оценки недостойны серьезного внимания экономических субъектов. Остается надеяться, что оценщики никогда не смирятся с такой необъективностью в отношении их профессии».

Вообще, говоря о «большинстве развитых стран», стоит отметить, что стандартизация является исключительно важной для индивидуальных участников экономических процессов, так как тот, кто создает стандарты, контролирует рынок. В эпоху глобализации и быстрого развития технологий значение стандартизации в открытии новых рынков трудно переоценить. Для того чтобы справиться со своей ролью в экономической среде, которая характеризуется все более короткими циклами жизни продукта и фазами разработки, а также появлением новых экономик, выходящих

на мировой рынок, система стандартизации должна постоянно адаптироваться к изменяющимся условиям. Многие еще предстоит сделать, чтобы утвердить роль стандартизации как краеугольного камня во всех существенных секторах экономики.

Одной из величайших проблем современного объединяющегося мира является поощрение интеграции и в то же время сохранение культурной идентичности всех вовлеченных в процесс субъектов. Стандартизация играет в этом важнейшую роль, если принимает во внимание требования и пожелания и ожидания представителей разных культур и дает им универсальный язык взаимодействия. Уже сейчас мы видим положительные результаты такого подхода в Европе, где гармонизированные стандарты значительно упрощают взаимодействия в бизнесе. Стандартизация играет центральную роль в развитии Европы как одной из наиболее конкурентоспособных экономических зон. Выдающаяся роль стандартизации в обеспечении конкурентных преимуществ на глобальных рынках и в сокращении расходов в таком контексте ясна людям, принимающим решения в бизнесе, политике и обществе.

Стандартизация утверждается как стратегический инструмент и в политике, и в промышленности. При этом очевидно: чтобы стандартизация была признана в качестве стратегического инструмента в экономике, требуются согласованные действия всех заинтересованных в ней сторон. Должны использоваться существующие на всех уровнях каналы взаимодействия между органами корпоративного управления, бизнесом, ассоциациями и политикой, позволяющие более эффективно согласовывать и отстаивать интересы инвесторов.

Учитывая важность усиления роли промышленности стран За-

пада в появляющихся на мировом рынке экономиках, инвесторы безошибочно предпринимают соответствующие шаги, чтобы добиться присутствия на этих рынках уже на ранних стадиях. Важнейшей задачей, повторимся, в этом контексте является расширение ареала использования европейской или американской системы стандартизации и помощь в ее адаптации. Под вопрос ставятся истинные масштабы и субъекты приватизации, а также прямое участие государства как собственника и как субъекта хозяйствования в национальной экономике. Справедливая стоимость активов крупнейших предприятий России по МСФО занижена примерно в 1,5–2 раза. При этом Федеральные стандар-

ты оценки написаны так, что они фактически запрещают проведение экспертными советами СРО экспертизы соответствующих оценочных отчетов. Согласно же Международным стандартам оценки такая экспертиза оценочных отчетов для целей МСФО экспертами-оценщиками обязательно проводится! О каких инновациях в стране можно говорить, если везде профессионалы оттеснены на задний план демагогами, благодетелями, «бизнесменами». Проблема в том, что подразумеваемые международными требованиями стандарты уровня жизни — атрибуты стран, далеко обогнавших Россию в социально-экономическом отношении. Такие стандарты мало декларировать, их надо обеспечить.



*Нам никто не мешает
перевыполнить наши
законы...*

В.С. Черномырдин

Не менее важной проблемой является достоверная оценка. Неоспоримо, что это результат совместной работы. Принятые Федеральные стандарты оценки пристальное внимание уделяют достоверности оценки. Однако законодатель и регулирующий орган (Минэкономразвития России) так часто пишут о том, что должен делать оценщик, практически упуская из виду то, что должен делать заказчик оценки, и совсем ничего не пишут о том, что должно делать государство в лице министерств и ведомств. Между тем изменения в законодательстве, вступившие в силу, делают оценщика крайним в очень сложном процессе, где зачастую интересы государства и крупных кор-

пораций обладают сокрушительной манипулятивной силой.

Несмотря на всю масштабность сфер приложения, оценка была и остается весьма неоднозначным экономическим инструментом. В условиях российского «дикого» рынка ее репутация хрупка, а ценность зачастую обманчива. Как известно, полезность любого инструмента зависит от того, к кому в руки он попадет. А как свидетельствует история, экономических убийств при помощи оценки было совершено немало. Скажем, в недалекие 1990-е годы, когда на рынке развелись целые стаи финансовых акул, многие успешные предприятия оказались буквально растащены и съедены по кускам.

Основой для проведения фиктивной процедуры банкротства было как раз преступное заниже-

ние оценщиками стоимости активов. И что характерно, даже сейчас, когда многие предприятия (банки, например, или инвестиционные компании) кровно заинтересованы в строгой научности и объективности оценки, высокий спрос на недоброкачественный расчет по-прежнему сохраняется. Кто-то, используя заниженные данные об активах или о рыночной стоимости имущества, уходит от налогов; иные, наоборот, завышают параметры, чтобы выторговать кредит по жирнее. Еще пример: в недавнем прошлом одним из крупных российских медиахолдингов был получен кредит в размере около 250 млрд долл. Стоимость самой компании, соответственно, оценивалась в 50 млрд долл. Однако за выдачей кредита в скором времени последовала иная процедура — банкротство (на этот раз настоящее) — и вторичная, незави-



симая, оценка выявила истинную стоимость холдинга — не более 50 млн долл.

Таким образом, объективность оценки — один из краеугольных камней профессии оценщика. «Чистота» оценки — своего рода лакмусовая бумажка не только для отдельного вида бизнеса, но и для всей экономики в целом. Даже на высших этажах власти не скрывают факта наличия

Благодаря работе оценщиков бизнесом можно управлять гораздо эффективнее, минимизировать затраты, совершать любые сделки и не бояться при этом потерять приличные суммы.

«черных оценщиков». Более того, в июльском интервью журналу «Коммерсант-Деньги» начальник Управления учета имущества, анализа, оценки и контроля его использования Федерального агентства по управлению государственным имуществом Егор Поляков заявил, что если опубликовать данные о масштабах недобросовестной оценки, «рынок будет в шоке». В России сегодня свыше 10 тыс. компаний имеют лицензию на осуществление оценочной деятельности. Как проверить их качество? Можно ли в принципе обеспечить объективность оценочных актов? Государство и рынок оказались не в состоянии вытеснить «с поля» нечестных игроков. Поэтому в июле 2008 г. президентом было подписано постановление о внесении изменений в Закон «Об оценочной деятельности», согласно которому лицензирование оценщиков было отменено.

Все контрольные и инициативные функции должны быть у Национального совета, то есть должны существовать единые правила игры и единые стандарты. СРО всегда будет придумывать «свои требования» и стандарты, акцентировать внимание при экспер-

тизе отчетов в первую очередь на них. Согласитесь, что отсутствие даты выдачи ОГРН заказчика в отчете никак не отражается на конечной величине стоимости, зато дает повод взволновать оценщика при экспертизе отчета. Чем больше прав у СРО, тем выше будут членские взносы независимо от того, бушует в стране кризис или она процветает. И наконец, неквалифицированных новоиспеченных оценщиков серьезные

заказчики все-таки стараются не привлекать к выполнению работ по оценке, предварительно не изучив их «трудовую биографию». Последние в свою очередь вынуждены искать «оценочную крышу» с опытом и авторитетом. Только когда конечный пользователь и заказчик потребуют качественной работы, на рынке появятся квалифицированные специалисты, которые никогда не допустят демпинга, потому что знают истинную трудоемкость расчета стоимости.

Мировой кризис оставил свой отпечаток практически на каждом работнике и работодателе. Конца ему пока не видно. Банкротства, задержки по выплате заработной платы, сокращения и циничные увольнения. Сделка уже давно не является прерогативой бизнеса и предпринимательской деятельности. По причине кризисной нестабильности многие предприятия захотели узнать рыночную стоимость своих активов и имущества. Провести оценочную экспертизу могли только профессиональные оценочные компании, поэтому с кризисом работы оценщикам даже прибавилось. Ведь только опытный и профессио-

нальный специалист сможет дать объективную и независимую оценку стоимости объектов. Получается, кризис только поднял статус оценщиков бизнеса. Благодаря их работе бизнесом можно управлять гораздо эффективнее, минимизировать затраты, совершать любые сделки и не бояться при этом потерять приличные суммы.

Кризис заставил пересмотреть не только позиции участников бизнеса, но и цены. Сейчас очень важно понимать, на что можно рассчитывать, а чего следует избегать или опасаться. Понять суть ситуации без консультанта довольно тяжело, а принимать значимое решение даже опасно. Одним из самых эффективных способов управления бизнесом является оценка имущества и недвижимости. При этом, как впрочем и всегда, оценочные процедуры являются скорее необходимостью, чем возможностью.

В прошлом году Госдума приняла в первом чтении изменения в Закон «Об оценочной деятельности». В соответствии с ними процедура кадастровой оценки всех земельных участков, а затем и всех объектов недвижимости, которую сейчас проводят чиновники, передается специалистам в области оценочной деятельности. Отбирать оценщиков будут исполнительные органы власти на основе конкурсов. Претенденты должны дополнительно застраховать свою профессиональную деятельность на сумму не менее 30 млн руб. При этом подготовленные оценщиками отчеты должны будут проходить предварительную экспертизу в саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик. Конечная цель закона — создать единый реестр недвижимости, в который будут внесены земельные участки, строения, будет дана их точная оценка. Поэтому есть уверенность, что объем рынка оценочных услуг должен резко возрасти.

Однако многие профессионалы этого оптимизма не разделяют: слишком много проблем в отрасли, особенно касающихся взаимоотношений с государством. Сами оценщики перспективы роста заработков на государственных заказах не видят. Как известно, в соответствии с Федеральным законом № 94 размещение любых заказов на выполнение разного рода работ и услуг для нужд государства должно идти через тендеры, где самым важным критерием отбора претендентов становится цена на услуги.

Победителем автоматически объявляется тот, кто выставит самый маленький счет. В результате итоговая стоимость работ нередко стремится к нулю. Это должно бы радовать власти, но заказ в большинстве случаев достается компаниям с заведомо низким уровнем квалификации. Компании, долго работающие на рынке, понимают соотношение уровня ответственности, объема работ и их стоимости. Зачастую от неразумности

Мы разучились конкурировать и создавать.

такого способа выбора подрядчиков страдает прежде всего государство: заявленная цель снизить уровень коррупции путем установления одного критерия — низкой цены — служит мощным препятствием на пути эффективного управления государственной и муниципальной собственностью.

Профессия оценщика, зародившаяся еще в XIX в., не является новой для России и имеет свою историю. Потребность в оценке возникла уже в 1881 г., когда создавался так называемый фискальный кадастр — подробное описание недвижимой собственности для определения налога на недвижимость. Помимо оценки городского имущества проводилась оценка сельскохозяйственных земель. В 1893 г. был издан закон о переоценке всех видов имущества — тем самым потребность



в оценке была закреплена законодательно. К сожалению, за годы социализма все традиции и достижения России в оценочной практике были почти полностью утеряны. В стране отсутствовал институт частной собственности,

а без него развитие оценочной деятельности было просто нецелесообразно. В 1993 г. состоялось воскрешение профессии, начался ее возврат на рынок.

Сегодня, по мнению экспертов, сфера земельных отношений в нашей стране переживает кардинальные изменения. Властью активно подготавливается почва для осуществления первого этапа реформы налогообложения недвижимости. В этом контексте роль оценочной деятельности повышается в разы, ведь при расчете налога на землю исходя из ее кадастровой стоимости никто не желает платить лишнего. На практике можно наблюдать частое, если не повсеместное, завышение цены участков. Отрадно, что сегодня впервые законодательно введена процедура государственной кадастровой оценки объек-

тов недвижимого имущества. Установлено, что объектами государственной кадастровой оценки являются не только земельные участки, как ранее, но и все объекты недвижимого имущества, которые учтены в Государственном кадастре недвижимости. Создается процедура массовой оценки объектов недвижимого имущества для их последующего налогообложения. Устранены противоречия, содержащиеся в ст. 66 Земельного кодекса, относительно соотношения кадастровой и рыночной цены земельного участка.

Ранее считалось, что кадастровая стоимость земельного участка устанавливается «в процентах от рыночной стоимости». На практике некоторые субъекты Федерации устанавливали кадастровую стоимость значительно выше рыночной, стремясь таким образом увеличить налоговые поступления и платежи за землю. Судебная практика складывалась не в пользу землепользователей. Сегодня это противоречие устранено, а кадастровая стоимость приравнена к рыночной. Землепользователям дана возможность эффективно оспаривать результаты завышенной кадастровой оцен-

ки. Производится попытка упорядочить виды разрешенного использования земельных участков. Однако в настоящий момент правоприменительная практика по этому вопросу является крайне запутанной и каждый орган местного самоуправления устанавливает виды разрешенного использования таким образом, как считает необходимым.

Перевод кадастровой оценки в лоно Закона «Об оценочной деятельности» не внушает участникам рынка безудержного оптимизма. Он породил излишнюю централизацию, и приоритет в принятии решений на федеральном уровне. Многие профессионалы высказывают опасения, что сектору кадастровой оценки угрожают монополия и зависимость от нее. Сомнительно, что хоть одна частная оценочная компания выдержит такое финансовое бремя. Заказ сможет получить только ведомственный ФГУП. Тогда о какой независимой оценке можно говорить?

Самые плохие законы — в России, но этот недостаток компенсируется тем, что их никто не выполняет...

М.Е. Салтыков-Щедрин

Низкое качество услуг, демпинг, злоупотребление профессией характерны для многих видов деятельности. В мировой практике считается, что профессиональные сообщества решают по-

добные проблемы эффективнее, чем государство. Учитывая это, российские власти с 2002 г. начали уходить от системы государственного лицензирования, постепенно создавая в некоторых отраслях экономики институты саморегулирования. Сначала на саморегулирование перешли нотариусы, адвокаты, в 2008 г. лицензирование было отменено в оценочной деятельности, с 2010 г. оно исчезло с рынка аудита. В целом механизм контроля примерно одинаков.

В оценке субъектом оценочной деятельности признается оценщик — физическое лицо, получившее соответствующее образование. Юридические лица тоже имеют право заниматься этим видом бизнеса, но должны иметь в штате как минимум двух оценщиков — физических лиц. Чтобы получить доступ к профессии, оценщик должен вступить в одну из саморегулируемых организаций, заплатить взнос в компенсационный фонд в размере 30 тыс. руб. и застраховать свою деятельность на 300 тыс. руб. Если он допустил серьезные ошибки в подготовке отчета, в результате которых заказчик понес потери, компенсировать убытки будут все члены СРО. Казалось бы, вот он — механизм выдавливания из профессии случайных, некомпетентных людей, зачинщиков демпинговых войн. Но, как показывает практика, механизм не заработал в полную силу.

Начинать все-таки следует с причин появления на рынке неквалифицированной рабочей силы. Участники рынка признаются: понимание направления движения есть. Не хватает согласованных действий и политической воли: все-таки действующие СРО — это не только коллеги по цеху, но и конкуренты за степень влияния на рынок. Болезни роста, тревожащие рынок оценки, типичны для всех отраслей, которые переходили от государственного контроля к саморегулированию. Опыт показывает: другого способа, кроме как договариваться, институт СРО не предполагает. И от того, насколько быстро оценщикам удастся вместе взяться за системное решение внутренних проблем, зависят их личный бизнес и отраслевой успех. Основным активом оценочных компаний остается квалифицированный персонал, поэтому наиболее значимым законодательным изменением 2010 г., которое максимально повлияет на деятельность оценочных компаний, можно назвать повышение отчислений из фонда оплаты труда. Конечно, самыми незащищенными окажутся компании, работающие исключительно в условиях рыночной конкуренции.

Нормально ли это для России — то с гор, то на горку? Страна такая? В России целенаправленно с 1992 г. занималась стоимость основных средств предприятий в разы и даже десятки раз



ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ СОБСТВЕННОСТИ

- все виды услуг по оценке
- разработка бизнес-планов, инвестиционных проектов, ТЭО
- автоэкспертиза и юридический консалтинг при ДТП
- строительнo-техническая экспертиза
- юридическая экспертиза (Due Dilligence)

Рейтинги и награды:

- Лучшая фирма по оценке-2003 (всероссийский конкурс «Золотой эквивалент»)
- Лучшая фирма по оценке бизнеса, недвижимости (конкурс-фестиваль «Золотая Логода», 2004–2008 гг.)
- Победитель конкурса «Профессиональное признание» в номинации «Лучшая оценочная компания в сфере недвижимости 2008» (Российская Гильдия Риэлторов)
- Рейтинг 1 – максимальный уровень делового потенциала оценочных компаний (Эксперт РА)
- Наивысший рейтинговый индекс-A+++1+++1 +++, Золотая медаль UNI («ЮНИПРАВЭКС»)
- Рейтинговый статус AAA, 4-е место в рейтинге 50 наиболее стратегичных оценочных компаний России («Экономические стратегии», № 10/2010)

Тел./факс: (495) 258-37-33, 640-65-05

На рынке консалтинговых услуг с 1992 г.

Страховой полис ОАО «Военно-страховая компания» на 1 млрд руб.

Аккредитации:

УД Президента РФ, Росимущество, ТУ Росимущества в г. Москве, Федеральное агентство по промышленности, Департамент имущества города Москвы, ГК «Ростехнологии», ГК «Российская корпорация нанотехнологий», ОАО «Российские Железные Дороги» (РЖД), Внешэкономбанк, Концерн «Энергоатом», Министерство имущественных отношений Московской области, Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), ОАО «Газпром», ГК АСВ, Глав УПДК при МИД РФ, ГК «Автотор», EVANS, Международный аэропорт «Шереметьево», Сбербанк России, Россельхозбанк, Газпромбанк, Уралсиб, Росбанк, Урсбанк, Российский Банк Развития, РосЕвроБанк, Союз, Внешпромбанк, Национальная ипотечная компания, Московский банк реконструкции и развития, Русский банк развития, Национальный Резервный Банк, РосДорБанк, Международный банк Санкт-Петербург, Промсвязьбанк, «Возрождение», Московский Кредитный Банк, Мастер-банк, Райффайзенбанк, Сведбанк (Swedbank), ЮниКредит Банк (UniCredit Bank), Ситибанк (Citibank), Банк Сосьете Женераль Восток (BSGV), ДельтаКредит (DeltaCredit), АйСиАйСиАй Банк Евразия (ICICI Bank), УК «Тройка Диалог», ТЕГОВА.

www.ciep.ru

с целью захвата этих предприятий «своими» и затем с целью занижения этими «своими» уплачиваемых государству налогов. Какой-то перманентный передел собственности при удушающем беззаконии. Во время приватизации у «своих» были либо полукриминальные деньги, либо деньги, полученные из-за рубежа, специально выделенные им для целей овладения общенародной российской собственностью. Не случайно «нанотехнологом» и его компаньонами проверка денег у приватизаторов на их криминальность и зарубежное происхождение при приватизации была запрещена.

Затем «ошибки» в сторону занижения стоимости основных средств в российской бухгалтерии «перетекли» в занижение справедливой стоимости основных средств по МСФО. А чтобы эти «ошибки» не были случайно обнаружены, понятие «справедливая стоимость»

Все чаще налицо стиль: что бы ни делать — лишь бы ничего не делать, кроме как «пилить и откатывать».

целенаправленно не включили в ФСО. Тем самым фактически была запрещена экспертиза оценочных отчетов по МФСО. Теперь уже новые чиновники не знают, что со всем этим наследством делать и издают мутные, непонятные разъяснения: «Согласно мнению Минфина России в настоящее время механизм определения стоимости основных средств для целей МФСО не регулируется законодательством РФ об оценочной деятельности...».

Движения денег на улицах хорошо видны сверху...Деньги можно делать во все времена!

М.М. Жванецкий

Не стоит забывать, что сегодня привлечение независимого оценщика при работе с банками может стать напрасной тратой времени. Кредитные комитеты банков достаточно жестко под-

ходят к процедуре принятия решения о выдаче крупного займа. При оценке залогового имущества они руководствуются заключениями штатных оценщиков либо аккредитуют при себе оценочные компании, которые получают исключительное право на проведение экспертизы. Будущий же кредитор, заявившийся в банк с актом независимого оценщика, может попросту получить от банка отказ или же независимое заключение придется отправить в мусорную корзину. Наблюдатели отмечают, что существующее положение вещей играет на руку банкам, и предполагают, что оценщики в некоторых случаях могут визировать стоимость предмета залога, более удобную банку, нежели клиенту. Хотя ни в одном законе подобное своеволие банкиров не разрешено и в некоторых случаях клиент все-таки может настоять на самостоятельной оценке залога.

Как правило, банки не доверяют оценкам экспертов, не аккредитованных у них, и требуют проведения повторной экспертизы стоимости имущества, передаваемого в залог. Честно говоря, вспоминается Павел Иванович Чичиков, скупавший мертвые души. Покупку мертвых душ можно трактовать как процесс формирования залоговой массы. Пользуясь монопольным положением покупателя, Чичиков жестко вел переговоры с помещиками, постоянно манипулируя стоимостью и сбивая цену. Случай не уникальный в истории бизнеса — чиновники, озабоченные изменениями в вертикали власти (а в губернию ехал новый генерал-губернатор), вряд ли будут вспоминать об истории с мертвыми душами. Уроки этой истории просты. Банкам следует внимательно изучать заемщиков и тщательно оценивать и проверять залоговые — кризис показал, что

слишком многие заложенные активы оказались сродни мертвым душам. Такая оценка требует политического решения вопроса: где будем делать талию?

Есть несколько способов разбивать сады: лучший из них — поручить это дело садовнику...

Карел Чапек

В основе убеждения, что все это можно получить, буквально пошевелив одним пальцем, то есть опустив бюллетень в урну для голосования, лежит старый добрый экономический инфантилизм — «наивная вера в якобы неограниченные материально-финансовые возможности государства»: где-то в закромах стоит сундук, в котором лежит все, что нужно для счастья широким народным массам, но некие супостаты (олигархи, чиновники, криминальные авторитеты) украли ключ от этого сундука, и надо только ключик отнять — тут-то народ и заживет как встарь. А чтобы отнять ключик, предлагается вернуть в собственность государства землю (за исключением личных подсобных хозяйств, дачных и гаражных участков и т.п.), «недра, леса, водные и другие природные ресурсы, атомные, тепловые и гидроэлектростанции, предприятия военно-промышленного комплекса, железные дороги, высоковольтные ЛЭП и магистральные трубопроводы», а также восстановить прогрессивный налог на доходы физических лиц, в 10 раз превышающие прожиточный минимум.

И снова тот же самый инфантилизм. Принять соответствующие законы — дело нехитрое. Но на чем зиждется уверенность, что результатом будет рост, а не падение доходов казны? Двадцать лет назад государство контролировало все подряд и все не впрок. Да и сейчас многое из того, о чем упоминается в приведенном выше перечне, находится в госсобственности — и именно от этих хозяйственных объектов казне менее всего при-



были и более всего убытков. Что же касается подоходного налога, то не что иное, как проблемы с его администрированием послужили в свое время стимулом для введения плоской шкалы — и такой шаг оказался весьма удачным: сборы повысились. Возвращение к прежнему порядку, возможно, и даст положительный эффект, но ненадолго. В общем, как и в случае со стандартами потребления, указанные меры легко декларировать.

По большому счету требование «отнять» никак не связано с целями, на которые предполагается направить отнятое, поскольку требование это самоценно и самодостаточно. В частности, оно всплыло бы на поверхность, даже если речь бы не шла о повышении российских жизненных стандартов, ведь среди его симпатизантов немало тех, у кого эти стандарты уже выше среднего уровня. И если для коммунистов «отнять» — это в первую очередь дань идеологической доктрине, где общенародная собственность и уравнительное перераспределение — две священные коровы, то другие крупные участники используют данное требование в качестве самой вкусной приманки для вербовки сторонников.

К сожалению, мертвыми душами выглядят некоторые наши коллективные члены...

В.С. Черномырдин

Так что же все-таки с нами происходит? Ответ подсказывает убожество многих сфер, требующих творческого напряжения. Мы разучились конкурировать и создавать. Да и зачем, если можно купить готовое у обделенных сырьевой рентой. Представляется так: российские технологии — это когда перчатки из китайского шелка надевает таджикский гастарбайтер и ломом заколачивает наши самые большие в мире микросхемы в гетинаксовую плату. Дорога, ведущая к инновационному центру «Скол-

ково», построенная по современным инновационным технологиям, обходится бюджету в кругленькую сумму и всего через девять месяцев после окончания строительства начинает приходить в негодность.

Все, конечно, излишне образно, но нанотехнологии не приемлют разгильдяйства — ни правового, ни технологического, а со старыми привычками под этой маркой возможен только новый передел и беспредел. Все чаще налицо стиль: что бы ни делать — лишь бы ничего не делать, кроме как «пилить и откатывать». Мы уже почти проспали, и, если не проснемся сегодня, завтра нас разбудит плеть новых хозяев земли, которую мы, очарованные чужим раем, считаем для себя слишком неприветливой. Речь здесь идет не только об оценке, но о профессионализме и гражданской позиции каждого, о трудовой этике делового сообщества и государства.

Приоритетом ежегодного исследования деятельности оценочных компаний Центром рейтингов и сертификации Института экономических стратегий избрана сбалансированность интересов субъектов, вовлеченных в деятельность компаний, динамика роста клиентской базы, конкурентные преимущества и недостатки на рынке оценочных услуг. Исследование основано на анкетировании российских оценочных компаний, анализе официальной статистики, а также аналитических статьях и интервью руководителей ведущих компаний отрасли.

В процессе рейтингования компаний ИНЭС проводит ряд аналитических операций, в результате которых можно не только получить представление о стратегическом профиле отдельных участников рейтинга, но и проследить основные особенности конкретного рынка и тенденций его развития (см. таблицу).

■

ПЭС 11092/16.06.2011

Рейтинг 50 наиболее стратегических оценочных компаний России

№ п/п	Компания	Местонахождение центрального офиса компании	Рейтинговый статус	Индекс стратегичности компании (SIC)	Изменения SIC по сравнению с 2010 г.
1	«Грант Торнтон Российская Оценка»	Москва	AAA	68,6	↑ 0,1
2	ГУП МО «МОК-ЦЕНТР»	Москва	AAA	67,7	↑ 1,8
3	«Центр независимой экспертизы собственности»	Москва	AAA	67,0	↑ 1,9
4	«Финэкспертиза»	Москва	AAA	66,3	↓ 0,4
5	«Бейкер Тилли Русаудит»	Москва	AAB	64,3	•
6	«Росэкспертиза»	Москва	ABA	63,1	↑ 0,4
7	«КО-Инвест»	Москва	ABA	61,0	↑ 0,1
8	«Нексия Пачоли»	Москва	ABA	60,6	↑ 0,2
9	«2К Аудит – Деловые консультации»	Москва	ABA	59,7	•
10	ОК «Баланс»	Москва	BAA	59,5	↑ 1,9
11	Консалтинговая группа «ЭКСПЕРТ»	Москва	BAA	58,9	↑ 0,7
12	Аудиторско-консалтинговая группа «Развитие бизнес-систем»	Москва	BAB	56,8	↓ 2,9
13	Группа ПРАУД	Санкт-Петербург	BAB	57,5	↑
14	ФБК	Москва	BAA	57,3	↑ 1,9
15	«РСМ Топ-Аудит»	Москва	AAB	57,2	↑ 2,5
16	«Эксперт-Оценка»	Уфа	BAB	56,1	↑
17	«ЭсАрДжи-Оценка»	Москва	BBA	55,6	↑ 3,3
18	«ЛАИР»	Санкт-Петербург	ABB	54,9	↓ 1,4
19	Группа компаний «Аверс»	Санкт-Петербург	ABB	54,1	↓ 3,0
20	«АПЭКС ГРУП»	Москва	BBA	52,9	↓ 0,3
21	Аудиторская компания «ХОЛД-ИНВЕСТ-АУДИТ»	Москва	BBB	52,1	↓ 6,9
22	«СТРЕМЛЕНИЕ»	Москва	BBB	51,8	↓ 4,0
23	Инвестиционно-финансовая компания «Солид»	Москва	BBB	51,1	↓ 8,4
24	Аудиторская компания «Интерэкспертиза»	Москва	BBB	50,6	•
25	Управляющая компания «Мунерман и Партнеры»	Москва	BBB	49,9	↓ 2,9
26	Центр независимой экспертизы «Профит»	Москва	BBC	47,3	↑ 2,8
27	Южная оценочная компания «Эксперт»	Краснодар	BBC	46,1	↓ 2,0
28	Сургутская торгово-промышленная палата	Сургут, Тюменская обл.	BBC	45,9	↓ 1,0
29	«АБМ Партнер»	Москва	BVB	43,8	↑ 1,0
30	«Областной центр экспертиз»	Екатеринбург	BBC	42,5	↓ 7,2
31	«Агентство оценки, экспертизы и консалтинга»	Краснодар	BBC	41,7	↓ 9,8
32	«Институт оценки собственности и финансовой деятельности»	Томск	BCB	40,5	↓ 2,7
33	«Поволжское агентство оценки»	Саратов	BCC	40,1	•
34	Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС»	Москва	BCC	39,9	↑ 4,0
35	Фирма «Оценщик»	Тула	BBC	39,2	↑ 4,9
36	«Государственные ценные бумаги»	Санкт-Петербург	CCB	37,3	↓ 4,0
37	Независимая консалтинговая компания «СЭНК»	Казань	CCB	35,8	↑ 2,0
38	«Хабаровское агентство юридической экспертизы и оценки имущества»	Хабаровск	BCC	34,3	↓ 4,3
39	«Профессиональный центр оценки и экспертиз»	Москва	CCB	32,8	↑ 0,6
40	«Русская служба оценки»	Москва	CCB	32,1	↑
41	«АКЦЕПТ»	Казань	CCB	31,9	•
42	«Сибирский центр оценки»	Новосибирск	BCC	31,0	↓ 1,6
43	«ВС-Оценка»	Москва	BCC	30,2	↑
44	Ассоциация «АЛКО»	Тюмень	BCC	29,9	↓ 0,2
45	Центр независимой экспертизы «Инвест Проект»	Электроугли, Московская обл.	CCB	29,6	↑ 0,1
46	Региональный экспертно-аналитический центр «Перспектива»	Тверь	CCC	28,3	↑ 3,1
47	«Сибирское общество оценщиков»	Новосибирск	CCC	26,4	↑ 3,1
48	«Агентство оценки Ковалевой и компании»	Смоленск	BCC	24,1	•
49	«Оценка и консалтинг»	Барнаул	CCC	23,9	↓ 3,5
50	Экспертно-консультационная фирма «Экскон»	Киров	CCC	23,6	↓ 5,0

Методология рейтингования ИНЭС основана на применении программного комплекса «Стратегическая матрица компании», алгоритм которого подразумевает анализ 48 качественных и количественных показателей, позволяющих построить полный профиль компании и дать сценарный прогноз ее развития.

К основным качественным параметрам, принимаемым к анализу, относятся такие, как степень инновационности и дифференцированности услуг, уровень конкуренции и положение компании на рынке, приоритетность тех или иных стратегических целей в деятельности компании, эффективность мотивирования, корпоративная культура, способность оперативно получить доступ к необходимым ресурсам.

С целью создания более эластичной относительно реальных событий системы в структуру анализа стратегического потенциала компании включены специальные индексы на базе статистических данных:

- индекс рисков;
- индекс капитализации;
- индекс оборотов;
- индекс инновационности отрасли;
- индекс класса информации;
- индекс темпов прироста;
- индекс занятости.

I_{risk}	Индекс рисков	Считается на основе интегральной оценки важнейших рисков, в результате которых компания может понести потери. В условиях глобального рынка и растущих рисков учет этого показателя необходим. Для оценочной отрасли данный показатель достаточно значим: здесь и репутационные риски, и финансово-экономические, и правовые
I_c	Индекс капитализации	Отражает динамику оценки рыночной стоимости компании. Этот показатель рассчитывается на основе данных фондовых бирж, на которых свободно обращаются акции компании. Оценочные компании России, как правило, небольшие по размеру и не имеют оправданной необходимости котироваться на открытом рынке, поэтому для большинства из них индекс капитализации не влияет на рейтинговую позицию
I_t	Индекс оборотов	<p>Рассчитывается исходя из годового показателя суммарной выручки компании. Расчетная формула:</p> $I_t = \frac{T_k - T_{\min}}{T_{\max} - T_{\min}},$ <p>где I_t — индекс оборотов компании; T_k — оборот компании k; T_{\min} — минимальный по выборке оборот; T_{\max} — максимальный по выборке оборот.</p> <p>Этот индекс призван в виде относительной нормированной характеристики отразить сравнительные масштабы рейтингуемых организаций. Для оценочного бизнеса этот индекс носит характер масштабирующего. Это означает, что компания с большей выручкой при прочих равных условиях займет более высокую позицию в финальной таблице рейтинга</p>
I_i	Индекс инновационности отрасли	Характеризует предположительную позицию компании как потенциального новатора. Оценочная деятельность имеет относительно низкий уровень инновационности
I_{ci}	Индекс класса информации	Вводится с целью учета рисков достоверности и объективности анализа. Идея его построения основана на механизме корректировки индекса стратегичности на величину предполагаемой дисперсии, вызванной недостаточной полнотой исходной базы данных
I_{ri}	Индекс темпов прироста оборотов	Характеризует способность компании развиваться на среднеотраслевом уровне. Оценочный бизнес по этому показателю неоднороден
I_e	Индекс занятости	Призван отразить, насколько ценной в социальном плане компания является для общества. По данному индексу большинство оценочных компаний получают достаточно низкие оценки, так как эта непроизводственная сфера бизнеса не предполагает масштабных трудозатрат

Индекс стратегического потенциала компании представляет собой интегральный синтез всех рассмотренных показателей и рассчитывается по формуле:

$$SIC = a_0 \cdot I_{sm} + a_1 \cdot I_{risk} + a_2 \cdot I_t + a_3 \cdot I_i + a_4 \cdot I_{ci} + a_5 \cdot I_{ri} + a_6 \cdot I_c + a_7 \cdot I_e,$$

где SIC — *company's strategic index* — индекс стратегичности компании;

I_{sm} — *strategic matrix index* — индекс стратегической матрицы;

I_{risk} — *risk-index* — индекс рисков;

I_t — *turnover index* — индекс оборотов;

I_i — *innovation index* — индекс инновационности;

I_{ci} — *class of information index* — индекс класса информации;

I_{ri} — *rate of increase index* — индекс темпов прироста;

I_c — *capitalization index* — индекс капитализации;

I_e — *employment index* — индекс занятости;

$a_{pi} = 0,7$ — весовые коэффициенты индексов.