

Сравнение рынка оценочных услуг. Россия и зарубежье.

*Роман Чибисов, Генеральный директор,
Елена Масленникова, эксперт,
Российский офис швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal*

Поводом для написания данной аналитической статьи явились актуальные вопросы практической деятельности Swiss Appraisal во время проведения проектов по оценке объектов иностранных и российских Заказчиков и последующего аудита со стороны международных компаний.

В ходе выполнения такого рода работ Swiss Appraisal сталкивается с различиями в стандартах оценки, методах и качестве проведенных работ зарубежными оценщиками и, поэтому может сделать вывод о том, что российская школа оценщиков, хоть и является молодой, выполняет поставленные цели зачастую более тщательно и может по праву считать себя одним из лидеров в мировой практике в области оценки.

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПО ОЦЕНКЕ В РОССИИ .

Рынок услуг по оценке в России в основном представлен следующими направлениями:

- Оценка стоимости предприятия/бизнеса и ценных бумаг
- Оценка стоимости активов/основных фондов
- Оценка стоимости недвижимого имущества
- Оценка стоимости оборудования и транспортных средств
- Оценка стоимости нематериальных активов
- Оценка стоимости инвестиционных проектов.

График: Темпы роста выручки от различных видов оценочных услуг за три года, %



Принятые поправки к закону "Об оценочной деятельности" с 1 января 2008 года отменили лицензирование оценщиков, которыми теперь могут стать профессионально подготовленные физические лица, являющиеся участникам саморегулируемых организаций (СРО) и застраховавшие свою ответственность. Одновременно официальное признание и правовой статус получили и сами СРО. Кроме того, в 2007 году были приняты первые три федеральных стандарта оценки.

Совокупная выручка вошедших в рейтинг компании РА Эксперт 119 оценочных компаний в 2007 году выросла на 65%, сразу на 8 процентных пунктов опережая динамику 2006г., и

достигла 7,15 млрд. рублей. Подобных темпов роста рынок не демонстрировал с 2003 года. На данный момент страна находится на стадии экономического кризиса, что вполне может повлиять на рост объемов услуг оценочных компаний. Данные 2008г. еще не опубликованы и ожидаются в середине апреля.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ И В СТРАНАХ ЕВРОПЫ.

Проведем сравнительный анализ различных областей оценочной деятельности в России и странах Европы.

На наш взгляд подобное рассмотрение стоит начинать с системообразующих фактов, а именно с выделения оценочной деятельности в самостоятельную профессиональную область, а также с законодательной базы и регулирования оценочной деятельности.

Основным регулятором оценочной деятельности на международном уровне является Международный комитет по стандартам оценки. Комитет был основан Королевским институтом чартерных сюрвейеров (RICS), Американским обществом оценщиков (ASA), профессиональными организациями из Австралии, Новой Зеландии, Малайзии, Индии, Канады в 1981г. Впоследствии к Комитету так же присоединилось большинство членов TEGoVA (Сообщество оценщиков Европы).

Основными задачами Международного комитета по стандартам оценки является гармонизация и учет мнения оценщиков при составлении стандартов финансовой отчетности, доведение мнения оценщиков и лоббирование соответствующих интересов в таких организациях как Международный валютный фонд, Организация экономического развития и сотрудничества, Мировой банк и Базельский банковский комитет.

Развитие оценочной деятельности в нашей стране началось в 1993 году с семинаров, которые проводил Институт экономического развития Всемирного банка. Летом 1993 года в Санкт-Петербурге состоялся первый в России семинар по оценке недвижимости. Второй проходил в Подмосковье в декабре 1993 года. В мае 1994 года в Академии народного хозяйства при Правительстве Российской Федерации прошел первый семинар по оценке стоимости бизнеса. Деятельность организаций, занимающихся оценочной деятельностью регулировалась государством посредством выдачи лицензий.

В настоящее время в каждой Европейской стране, входящей в IVSC (Международный Комитет по стандартам оценки) или TEGoVA (Европейскую группу ассоциаций оценщиков), существуют национальные режимы регулирования оценочной деятельности. При этом регулирование оценочной деятельности в США отличается, например, от регулирования оценки в Великобритании или Германии, так же как и Россия несколько отличается от Европейских стран.

Во всех странах с рыночной экономикой существуют и активно функционируют общественные организации оценщиков. Например, в США сейчас действуют 32 такие организации. Наиболее известные из них это Фонд оценки и Институт оценки США в которых насчитывается примерно 40 000 специалистов. Исключением пожалуй являются Италия и Испания - страны, в которых существует определенное государственное регулирование, а также США, где в 1989 г. было введено государственное лицензирование оценщиков недвижимости.

ОРГАНИЗАЦИИ- РЕГУЛЯТОРЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Соединенные Штаты Америки

Ведущие профессиональные организации США - Институт оценки (Appraisal Institute) и Американское общество оценщиков (American Society of Appraisers - ASA) - создали в

1987 Фонд оценки (The Appraisal Foundation), который должен служить целям достижения единообразия и профессионализма в оценке и обучении. Последнему способствует и работа двух независимых органов - Совета по стандартам оценки (ССО) и Совета по классификации оценщиков (СКО). Государственное регулирование в США осуществляется как на федеральном уровне, так и на уровне отдельных штатов. Согласно Закону о реформе финансовых институтов (Financial Institution Reform, Recovery and Enforcement Act - FIRREA), принятому Конгрессом США в 1989, полномочия по регулированию оценочной деятельности на федеральном уровне переданы Фонду оценки. Одновременно с Фондом в структуре Правительства США действует орган по надзору за исполнением оценочного законодательства - Подкомитет по оценке (Appraisal Subcommittee). СКО разрабатывает, интерпретирует и вносит поправки в Единые стандарты профессиональной оценочной практики - ЕСПОП (Uniform Standards, of Profesional Appraisers Practices - USPAP), обязательные для применения практикующими (сертифицированными и лицензированными) оценщиками на всей территории США. СКО устанавливает минимальный уровень образования опыта и экзаменационных требований для оценщиков недвижимости.

На уровне штатов оценочная деятельность регулируется на основании местных законодательных актов комиссиями по регулированию оценочной деятельности, на которые возложены требования по лицензированию и сертификации оценщиков недвижимости. Требования по лицензированию и сертификации в отдельных штатах отличаются, и для работы в конкретном штате необходимо получать соответствующую лицензию, сдать квалификационный экзамен.

Примечательно, что в США до 1989 г. рынок оценочных услуг был саморегулируемым. Переход к государственному лицензированию был связан с кризисом недвижимости в США. Оценка стоимости недвижимости вышла из-под контроля государственных органов, что повлекло массовое проведение недостаточно объективных оценок при ипотечном кредитовании, размещении муниципальных заказов на строительство и в ряде других случаев. В последнее десятилетие аналогичная кризисная экономическая ситуация, связанная с завышением цен на недвижимость, наблюдалась и в Японии. В условиях финансового кризиса можно сделать предположение, что данная ситуация вполне может развиться и в России, учитывая общепризнанные сейчас тенденции частого завышения цен на недвижимость, особенно в крупных городах.

Великобритания

В рамках Европейской группы ассоциаций оценщиков (The European Group of Valuers Associations - TEGoVA) создана единая система аттестации профессиональных оценщиков на базе европейского стандарта DIN 45013. Такая же система действует в Германии. Она построена с учетом требований Королевского института специалистов в области оценки недвижимости (The Royal Institution of Chartered Surveyors - RICS), находящегося в Великобритании.

Королевский институт сертифицированных оценщиков (The Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS) — одна из крупнейших в мире организаций профессионалов в области земельных отношений, недвижимости и строительства. Общество создано в 1868 году в Великобритании, в 1881 году ему была пожалована королевская грамота.

На сегодняшний день институт насчитывает 136 тыс. членов—физических лиц из 120 стран мира, а также 50 национальных ассоциаций, ассоциированных групп и общественных объединений. Европейская штаб-квартира RICS, созданная в 1993 году в Брюсселе, представляет интересы 17 национальных ассоциаций Европы.

Основные функции RICS: поддержка высоких стандартов образования и профессиональной подготовки; защита потребителей посредством контроля за соблюдением правил и профессиональных стандартов деятельности; предоставление информации и независимой экспертизы по вопросам землепользования, недвижимости, девелопмента и проблемам окружающей среды, связанным с этой деятельностью. Кроме

того, RICS является консультантом в области экономики, оценки, финансирования, инвестиций и управления активами.

Методическую основу стандартизации оценки в рамках Европейского Союза составляют стандарты оценки RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors, UK), что обусловлено историей развития оценки в Великобритании и Западной Европе. RICS является старейшей профессиональной организацией, которой правительство Великобритании делегировало все полномочия по регулированию оценочной деятельности начиная с середины XVII в. RICS публикует стандарты оценки начиная с 1974 г, известные как «Красная книга (Red Book)». В начале они применялись при оценке для целей официальной бухгалтерской отчетности, но с середины 1990-х гг. они используются практически при любой оценке. С 1991 г. они стали обязательными для членов RICS. В ряде других европейских стран (например, в Дании, Чехии и др.) введены в действие системы сертификации качества услуг по оценке на основе стандарта ИСО 9002 (ISO 9002).

Австралия

В июне 1994 года по инициативе Австралийского института оценщиков и Земельных экспертов был создан Австралийский совет по Стандартам оценки. Цель деятельности совета - определение позиции стандартов в общей системе законодательства и внедрение их в практику оценки. На данный момент издано более 20 проектов стандартов практики оценки, которые частично утверждены Австралийским советом.

Австралийский институт оценщиков также выпускает руководства по оценке, стандарты практики оценки для объектов оценки в промышленности, жилой недвижимости, доходной собственности, оценки для целей залога и т. д. В 1995 году было опубликовано Руководство по управлению собственностью, в январе 1996 года - Руководство по надлежащему осуществлению процесса приобретения коммерческой недвижимости.

Россия

В России оценочная деятельность до 01.01.2008г регулировалась согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и принимаемым в соответствии с ним федеральным законам и иным нормативно-правовым актам РФ, а также международным договорам РФ. В соответствии с Законом оценочная деятельность в РФ контролируется органами, уполномоченными Правительством РФ и субъектами Федерации в рамках своей компетенции, установленные законодательством России. По мере становления профессии оценщиков в России также образовались различные общественные организации оценщиков. Это, в первую очередь, Российское общество оценщиков (РОО) (создано в 1993 г.), Санкт-Петербургское общество оценщиков, Межрегиональное общество экспертов-оценщиков, Московское общество оценщиков, Российская Коллегия Оценщиков, Московское областное общество оценщиков и др. но регулирование осуществлялось посредством государственного лицензирования. Согласно решению правительства Российской Федерации от 9 октября 2003 года, государственное лицензирование оценочной деятельности должно было быть отменено с 1 октября 2004 года.

В начале февраля 2004 года по инициативе Комитета по оценочной деятельности Торгово-промышленной палаты Российской Федерации состоялось совещание саморегулируемых организаций оценщиков и организаций, претендующих на то, чтобы стать саморегулируемыми. 11 февраля 2004 года одиннадцать из них подписали обращение в правительство, в котором подтвердили свою принципиальную заинтересованность в переходе от государственного лицензирования к саморегулированию. Тем не менее, переход произошел только в начале 2008 года.

На данный момент в России оценочная компания имеет право функционировать на рынке только при условии, что у нее в штате не менее двух оценщиков, состоящих в Саморегулируемой организации. При этом просматривается связь с прошлым. Во время лицензирования оценочной деятельности компания имела право функционировать на

рынке при условии, что два штатных специалиста включены в лицензию.

ИНФОРМАЦИОННАЯ БАЗА

В Америке существует множество отраслевых изданий, около 20 фирм специализируются на сборе информации для оценщиков. Аналогичные фирмы есть в Англии, Франции, Германии. Одной из самых известных баз данных является Damodaran (база данных содержащая экономическую информацию) и Value Line (база данных по компаниям, содержащая финансовую информацию)

В связи с тем, что оценочная деятельность в России появилась несколько позже, чем на Западе, обеспеченность открытой и доступной информацией о рынках, компаниях, сделках оставляет желать лучшего.

На русский язык переведены издания, которыми руководствуются практикующие оценщики в США, Англии и других странах. В Российской практике оценки основной проблемой можно назвать недостаточное информационное обеспечение проведения расчетов, что можно объяснить условиями формирования рынка в России. Рыночная стоимость чего-либо формируется покупателем и продавцом, которые действуют каждый в своих интересах. В советской действительности такого не было. Как правило, покупателем или продавцом выступало государство, которое и диктовало цену. На сегодняшний день ситуация изменилась в лучшую сторону и регулятором цен в большей степени выступает рынок. Только в последние 7-8 лет стали формироваться и пополняться такие информационно-аналитические базы данных как СПАРК, СКРИН и другие. Но по большей части базы данных остаются платными.

ФОРМИРОВАНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТОВ ОБ ОЦЕНКЕ.

В Австралии отсутствуют какие-либо требования к отчету об оценке как на уровне законодательства, так и на уровне делового оборота. Результатом оценки могут являться как односторонние заключения, так и подробные отчеты. Форма отчета зависит от вида объекта оценки и цели оценки. Тем не менее, отчет, составленный в любой форме, должен быть:

- простым для понимания;
- логично составленным;
- содержательным.

В Великобритании все требования к формированию отчета об оценке или же свидетельства об оценке изложены в RICS. Отчет должен быть полным и содержать в себе всю необходимую информацию для идентификации объекта оценки, расчеты для определения стоимости.

Итальянский закон закрепляет особую концепцию стоимости, которой должны придерживаться оценщики собственности. Например, взаимосвязь между оценкой недвижимости, общественными работами и городской застройкой была отражена в двух специфических законах, более известных как акты Мер-лони. Эти законы описывают процесс передачи подрядчику права владения недвижимостью, принадлежащей муниципальным учреждениям, для того, чтобы частично или полностью возместить затраты подрядчика на строительство. Сложность правильного определения стоимости (с учетом критериев оценки и налоговых правил) делает инвестирование в недвижимость и управление недвижимостью все более трудоемким.

В 1998 году Латвийской ассоциацией оценщиков собственности были изданы требования к содержанию отчета об оценке. Тем не менее при оценке объектов залога для банков до сих пор составляется краткое экспертное заключение.

В Новой Зеландии при проведении оценки оценщики руководствуются общим кодексом

этики и руководством по оценке соответствующего объекта оценки, которые изданы Институтом.

Во Франции, результаты оценки оформляются в виде отчета, в котором содержатся необходимые допущения и условия, анализ рынка объекта оценки, описание местоположения объекта, состав оцениваемых прав, количественная и качественная оценка объекта и необходимые выводы. Тем не менее в ряде случаев эксперт-оценщик может составлять экспертные заключения, в частности, при:

- актуализации ранее составленного отчета или проведении промежуточной оценки;
- экспертной оценке одного и того же объекта, проводимой каждые 5 лет;
- экспертизе отчета об оценке;
- аудите объектов недвижимости.

В России же требования к содержанию отчетов об оценке прописаны в Федеральном законе об оценочной деятельности, а так же в Федеральном стандарте оценки №3. Отчет должен быть содержательным, полным, раскрывающим всю информацию, касающуюся объекта оценки (месторасположение, окружение, экономическую ситуацию, ценообразующие факторы, применяемые законы и стандарты и др.). В России, также как и во Франции, в ряде случаев допускается составление экспертных заключений для определения диапазона стоимости того или иного объекта.

Если сравнивать оценщиков, работающих на развитых рынках Европы и США с российскими, то можно увидеть следующие недостатки. При оценке предприятий/бизнеса европейские оценщики учитывают слабые звенья управленческого учета на предприятии, а в России, пока не существует достаточно полного, отвечающего реалиям экономических отношений и управленческого учета, что не позволяет рассматривать их в рамках оценки стоимости компании. Прежде всего, необходимо перестроить управленческий учет на предприятии, чтобы он соответствовал стандартам, существующим в странах с развитой рыночной экономикой. Предпосылки для этого существуют и для некоторых компаний ведется управленческий учет по международным стандартам финансовой отчетности, что позволяет использовать его в расчетах при проведении оценки.

По мнению западных специалистов, отчеты об оценке Российских оценщиков хорошо структурированы, методологически верные. Но существуют и некоторые недостатки, как например, недостаточная широта взгляда на объект оценки, характерная для зарубежных оценщиков и инвесторов. Иностранному инвестору - пользователю отчета об оценке важно понимать не только стоимость оцениваемого объекта на отчетный период времени, а важно понимать макроэкономическую ситуацию в целом. Скажем, насколько информационно прозрачен рынок, каков юридический, налоговый климат в регионе, каковы прогнозы на развитие рынка вообще и прочее. Российские же оценщики чрезмерное внимание уделяют конкретному объекту оценки в отрыве от рынка в целом. В этом кроется опасность неправильно оценить объект, и в результате инвестор может потерять деньги.

В то же время, при проведении работ по оценке в соответствии с международными стандартами для иностранных компаний, Российские отчеты ценятся и признаются их высокий класс исполнения.

Существует так же и мнение российских оценщиков относительно отчетов западных специалистов. В нашей практике в ходе выполнения проекта по оценке земельных участков в Черногории мы столкнулись с отчетом местного оценщика. Данный отчет содержал 7 страниц и не имел четких, проверяемых данных по вопросу, касающемуся объекта оценки. Рыночная стоимость в данном отчете была рассчитана сравнительным

подходом на основании единственной формулы. Данные, взятые для расчета, не были подтверждены ни документально, ни ссылками или упоминанием какого-либо источника. Несмотря на то, что отчет был выполнен в соответствии с международными стандартами оценки, в России его нельзя признать действительным по многим причинам.

СТОРОНЫ, ДЛЯ КОТОРЫХ ПРОИЗВОДИТСЯ ОЦЕНКА/ ПОЛЬЗОВАТЕЛИ ОТЧЕТОВ

Основные виды оценки в Германии:

- Оценка для целей бухгалтерской отчетности.
- Оценка при заключении сделок.
- Оценка для целей ипотечного кредитования.
- Оценка для целей налогообложения и наследования.
- Оценка портфелей недвижимости.

Основными лицами, использующими результаты оценки, являются риэлтеры, банки, налоговые службы, финансовые службы различных по профилю компаний и физические лица.

Большинство оценщиков в Сингапуре являются сотрудниками агентств недвижимости. В зависимости от размера фирмы оценщик либо занимается непосредственно оценкой, либо совмещает ее с обязанностями консультанта по управлению недвижимостью и т. п. Часть оценщиков работает на банки или государственные структуры. Такие оценщики не проводят оценку для клиентов со стороны, осуществляя только внутреннюю оценку. В настоящее время деятельность по управлению недвижимостью в Сингапуре, в том числе оценка, регулируется Законом о лицензировании деятельности аукционов.

Основные виды оценки, осуществляемой во Франции:

- Оценка для бухгалтерской отчетности компаний, котирующихся на бирже.
- Оценка при выдаче залоговых ссуд, регулируемая рекомендациями, изданными Банковским комитетом, а также особыми требованиями, предъявляемыми к обществам кредита (Societes de Credit Foncier).
- Оценка при уплате налогов с недвижимости (Обычно оценщиками недвижимости не осуществляется). Этот вид оценки основан на так называемом значении величины арендной стоимости, которую до настоящего времени едва ли можно было соотносить с рыночной стоимостью.
- Принудительная оценка или оценка при взимании налогов. В этой области существуют определенные правила и постановления суда.

В Чехии действуют две группы оценщиков. Первая группа - судебные эксперты, зарегистрированные в реестре областных судов и назначаемые на проведение оценки председателем областного суда. Вторая группа - сертифицированные оценщики - физические лица. Деятельность экспертов регулируется законом «О судебных экспертах и переводчиках».

Сертифицированные (лицензированные) оценщики могут иметь лицензию трех видов: на оценку недвижимого имущества, на оценку движимого имущества, на оценку финансовых активов.

В существующих условиях переходной экономики Чешской Республики потребителями оценочных услуг в основном являются банки. Оценка прежде всего используется для следующих целей:

- при слиянии-поглощении;
- кредиторской задолженности;
- оценка акций;
- недвижимости для реализации и определения налогооблагаемой базы.

В России, как уже обозначалось в начале статьи основными направлениями являются:

- Оценка стоимости предприятия/бизнеса и ценных бумаг
- Оценка стоимости активов/основных фондов
- Оценка стоимости недвижимого имущества
- Оценка стоимости оборудования и транспортных средств
- Оценка стоимости нематериальных активов
- Оценка стоимости инвестиционных проектов.

В силу специфики формирования рынка и рыночных условий в России достаточно широкий круг потребителей оценочных услуг. До недавнего времени основными потребителями являлись крупные предприятия (это было связано с подъемом экономики, выходом крупных компаний на международные рынки, процессом приватизации, а так же с переходом на Международные стандарты финансовой отчетности) такие как например ОАО «РАО ЕЭС России», ОАО «РЖД», ОАО «Газпром», банки (это было связано с развитием ипотечного кредитования), инвестиционные фонды.

В связи с кризисом сегментирование рынка потребителей услуг оценки несколько изменилось. До минимума снизилась доля сегмента инвестиционных компаний/фондов, то же произошло и с сегментом услуг по оценке частным лицам из-за кризиса ликвидности и снижения кредитования под залог недвижимости.

Большой сегмент данного рынка услуг занимает оценка для банков в целях кредитования, залогов, а так же для страховых компаний и предприятий.

ВЫВОД

Несмотря на то, что оценочная деятельность в России появилась и сформировалась позже, чем в Европейских странах, она получила хорошую основу для эффективного развития и функционирования, а так же возможность использовать неоценимый опыт других стран. В существующий непростой экономической ситуации в стране и в мире оценочная деятельность должна быть подспорьем в принятии правильных управленческих, финансовых и инвестиционных решений.

*Материал подготовлен специально для АА «RWAY».
Бюллетень «RWAY» № 168, март 2009 г.*