

## Об особенностях оценочной деятельности в России. Итоги 2011 г.

(Материал подготовлен специально для AA RWAY)

Основным мировым процессом, затрагивающим все сферы человеческой деятельности, является процесс глобализации. Поэтому в современных условиях, требующих от лидеров и правительств государств и руководителей компаний непростых решений, их главной задачей становится приведение в соответствии с международными требованиями их общей стратегии, функциональных и стратегических решений. Для того, чтобы выжить и обеспечить конкурентоспособность и повысить стоимость бизнеса невозможно не ориентироваться на мировой уровень и быть вне международного пространства.

В России в 2011 г. оценочная деятельность, также как и смежные области экономики, достигла положительных темпов роста рынка и увеличения спроса на услуги со стороны целевых потребителей. Объем рынка оценочных

услуг перешел отметку докризисных показателей, что в денежном выражении составляет порядка 9 млрд руб. Это приблизительно 0,3% доли европейского рынка оценки. Сравнивая показатели оценочной деятельности в России с мировыми, мы обратимся к показателю индекса конкурентоспособности стран.

Под конкурентоспособностью страны понимается способность национальной экономики создавать и поддерживать среду, в которой возникает конкурентоспособный бизнес. По уровню конкурентоспособности стран в 2011 г. Россия занимает лишь 49 место. Данный показатель мы определили важным, поскольку он достаточно сильно учитывает развитие бизнеса в стране и то, как государство поддерживает и субсидирует предпринимательскую деятельность. Стоит отметить, что в

Глобальный индекс конкурентоспособности стран в 2011 г.

100,00	(2) Гон-Конг 1
100,00	(3) США 1
98,557	(1) Сингапур 3
94,063	(6) Швеция 4
92,588	(4) Швейцария 5
92,011	(8) Тайвань 6
90,782	(7) Канада 7
90,219	(15) Катар 8
89,259	(5) Австралия 9
87,824	(16) Германия 10
86,475	(11) Люксембург 11
86,418	(13) Дания 12
86,313	(9) Норвегия 13
85,707	(12) Нидерланды 14
84,380	(19) Финляндия 15
84,120	(10) Малайзия 16
81,629	(17) Израиль 17
81,619	(14) Австрия 18
81,100	(18) Китай 19
80,278	(22) Великобритания 20
79,799	(20) Новая Зеландия 21
78,499	(23) Корея 22
77,599	(25) Бельгия 23
77,101	(21) Ирландия 24
76,827	(28) Чили 25
75,214	(27) Япония 26
74,886	(26) Тайланд 27
73,188	ОАЭ 28
71,394	(24) Франция 29
70,990	(29) Чехия 30
70,821	(30) Исландия 31
70,649	(31) Индия 32
68,264	(34) Эстония 33
66,860	(32) Польша 34
66,675	(36) Испания 35
66,152	(33) Казахстан 36
64,610	(35) Индонезия 37
64,025	(47) Мексика 38
63,787	(48) Турция 39
63,785	(37) Португалия 40
63,291	(39) Филиппины 41
62,748	(40) Италия 42
62,651	(41) Перу 43
61,043	(38) Бразилия 44
60,211	(43) Литва 45
59,774	(45) Колумбия 46
58,918	(42) Венгрия 47
58,593	(49) Словакия 48
58,376	(51) Россия 49
57,497	(54) Румыния 50
56,880	(52) Словения 51

Данные IMD World Competitiveness Center

десятку лидеров вошли развитые страны, где в большинстве случаев эффективность бизнеса увеличилась по сравнению с 2010 г. Так, например, Швейцария, находящаяся на 5 месте в рейтинге, несмотря на всю свою влияние и силу в национальном масштабе как в консалтинге, так и в других сферах услуг, развивается и диверсифицирует деятельность, фокусируясь на новых рынках Европы и Азии.

Таким образом, как представители российского офиса швейцарской оценочной компании Swiss Appraisal, мы подведем итоги ушедшего года в сфере оценки, соединив все важные события и связанные с ними трудности воедино и взглянув на все события через призму международного рынка.

В 2011 г. произошел ряд изменений и событий, наложивших отпечаток на будущее развитие и состояние оценочных компаний и саморегулируемых организаций (СРО). Все мы помним недавние изменения в законодательстве РФ, как, например, утверждение двух новых стандартов оценочной деятельности, регулирующих вопросы проведения экспертизы и содержащих требования к экспертному заключению и уровню знаний экспертов-оценщиков. Изменения в ФЗ №221 «О государственном кадастре недвижимости» привели к глобальным переменам в оценочной деятельности. Затрагивая вопросы не только в области законодательства, но и в области сопровождения сделок оценочных компаний с их партнерами, в прошлом году было завершено много успешных проектов. В качестве примера напомним, что в 2011 г. сразу несколькими крупными компаниями, такими как ОАО «РЖД», ОАО «Сбербанк России», ОАО «Лукойл» и АФК «Система», были проведены конкурсы по аккредитации оценщиков. В конце 2011 г. было заключено отраслевое соглашение, которое будет регулировать отношения между работниками и работодателями в 2012–2014 гг. Соглашение устанавливает нормы труда, условия оплаты труда, гарантии и льготы работникам, определяет права, обязанности и ответственность сторон при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации.

#### **Принятые законодательные акты и проекты постановлений в 2011 г.**

Профессиональная оценочная деятельность регламентируется федеральными стандартами и законодательными актами в области оценки, налогообложения, финансов и кредитования. Самым важным и влиятельным решением стало принятие Министром экономического развития Эльвирой Набиуллиной еще в конце 2010 г. схемы расчета налога на недвижимость с 2013 г. Напомним, что сейчас на территории Российской Федерации действуют два местных

налога, земельный налог и налог на имущество физических лиц, которые взимаются соответственно с кадастровой стоимости земельных участков и инвентаризационной стоимости имущества. Налог на имущество в перспективе должен заменить эти два налога. Обсуждение данного вопроса поднималось и в 1994, и в 2000, и в 2004 гг. Проект внесения изменений в Налоговый кодекс РФ был принят 10 июня 2004 г. Однако его введение неоднократно откладывалось из-за отсутствия единого государственного кадастра жилой и нежилой недвижимости и методики определения ее кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки на базе рыночной стоимости.

Только в 2011 г. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) начала подготовку реестра недвижимости в РФ, работа над которой должна закончиться к 1 января 2013 г., когда налог на недвижимость будет введен на всей территории России. Для утверждения и расчета будущего налога на недвижимость Минэкономразвития РФ утвердило в 2010 г. федеральный стандарт оценки кадастровой стоимости объектов недвижимости. Также впервые законодательно установлена процедура государственной кадастровой оценки объектов недвижимого имущества. Для целей налогообложения упрощается процедура оценки недвижимости: теперь она будет носить массовый характер. Другой поправкой в закон стало наделение Минэкономразвития РФ полномочиями по установлению порядка формирования перечня объектов недвижимости. Представители СРО оценщиков, определяющие кадастровую стоимость, исключены из комиссий по рассмотрению споров.

Следуя вышесказанному, мы сделали вывод о том, что проект, связанный с введением налога на недвижимость, готовился уже давно, но только в 2011 г. были осуществлены наиболее важные шаги к будущему его принятию.

Документ, принятый Государственной Думой о государственном учете объектов капитального строительства, направлен на регулирование отношений, связанных с осуществлением государственного учета объектов недвижимости в, так называемый, переходный период применения ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», который установлен на срок вплоть до принятия налога на недвижимость. Следует учесть, как влияет данное событие на работу оценочных компаний: с 2011 г. началась массовая инвентаризация, учет и оценка объектов недвижимости по всем регионам страны. Оценка осуществляется независимыми экспертами, а заказчиком на оценку до некоторого времени являлась Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

Но, в соответствии с положениями Федеральных законов №167-ФЗ и №135-ФЗ, заказчиками работ по определению кадастровой стоимости в период до 1 января 2013 г. могут выступать как органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, так и Росреестр.

Для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости в начале 2011 г. приказом Минэкономразвития РФ<sup>1</sup> был утвержден порядок переоценки кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Ежегодно Национальным Советом по оценочной деятельности (НСОД) разрабатываются федеральные стандарты в области оценки с учетом их соответствия международным стандартам оценки. В России зачастую оценщики наблюдают ситуацию, когда многие федеральные стандарты «спущены сверху» Министерством экономического развития РФ, а не наоборот, когда разработанные стандарты направляются в Минэкономразвития РФ для окончательного согласования текста стандарта и их утверждения. Однако в 2011 г. принятие федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО №5)» стало исключением из российской практики. Это первый документ, разработанный самостоятельно оценочным сообществом. Федеральным стандартом оценки №5 устанавливаются понятие и виды экспертизы, случаи ее проведения, обязанности экспертов, требования к оформлению экспертного заключения и к выводам, содержащимся в нем. Также в ФСО №5 определены требования к порядку утверждения экспертного заключения, устанавливаемого саморегулируемой организацией оценщиков.

Следующим принятым федеральным стандартом стал ФСО №6, утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 7 ноября 2011 г. №628 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)». Более того, с 2011 г. изменениями в Законе об оценочной деятельности в части экспертизы отчетов об оценке был введен единый квалификационный экзамен для членов экспертного совета саморегулируемой организации (статья 21.1). Экзамен проводится аттестационной комиссией Национального совета по оценочной деятельности, которая в обязательном порядке применяет требования федерального стандарта, содержащего требования к уровню знаний эксперта СРО. Дата

<sup>1</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 №114 «Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости»

вступления в силу данного положения в ФЗ «Об оценочной деятельности» назначена на 1 июля 2012 г., что создает большие трудности в области оценочной деятельности. Вероятность того, что СРО оценщиков не успеют провести экзамен в установленные сроки, велика. Последствия будут неутешительными: СРО не будут соответствовать требованиям Закона об оценке, и вся оценочная деятельность станет нелегитимной. Решением данной проблемы может стать максимальное ускорение процесса подготовки к формированию Экспертного Совета из оценщиков, сдавших Единый квалификационный экзамен к 1 июля 2012 г.

Федеральный стандарт №1 был дополнен положением, предусматривающим необходимость в задании на оценку указывать перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в случае, если задание на оценку составляется для целей определения кадастровой стоимости.

Несмотря на многие изменения в законодательной сфере, касающиеся оценочной деятельности, не все планы были реализованы в 2011 г. Проект создания Фонда данных государственной статистики по спорам о результатах определения кадастровой стоимости так и не был создан. Появление Фонда поспособствовало бы разрешению подобных споров, а также автоматизировало бы процесс поиска информации об определении кадастровой стоимости интересующего объекта недвижимости.

В 2011 г. предполагалась разработка еще четырех федеральных стандартов, которые по окончании года не были ни доработаны, ни утверждены Минэкономразвития РФ. Предполагалось создать стандарты по следующим отдельным объектам оценки:

1. Оценка стоимости недвижимого имущества.
2. Оценка стоимости машин и оборудования.
3. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности.
4. Оценка стоимости акций, долей участия в уставном (складочном) капитале бизнеса.

Несмотря на то, что были установлены сроки предоставления разработанных проектов, все проекты должны были быть представлены к 1 октября 2011 г., ни один из вышеперечисленных стандартов не был принят. Структурирование информации и требований к оценке стоимости различных объектов законодательно закрепило бы все требования и особенности оценки отдельных активов, а также помогло бы оценщикам в грамотном ознакомлении с особенностями различных видов оценки.

Не увенчались успехом попытки установить уголовную ответственность за включение в отчет об оценке заведомо завышенной или заведомо заниженной в крупном размере итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки. Подобное нарушение часто встреча-

ется в практике взаимоотношений оценочных компаний и клиентов банков, обратившихся за услугами оценки их залогового имущества.

Так, например, анализируя судебную практику за 2011 г., прошлый год отметился увеличением количества дел, рассматриваемых в арбитражных судах РФ, со 189 дел в 2010 г. до 208 дел в 2011 г., по которым были вынесены постановления, решения или определения как судов первой инстанции, так и последующих. Подавляющее большинство дел, как и в 2011 г., связаны с проведением кадастровой оценки и несогласием одной из сторон с результатами, полученными в рамках государственной кадастровой оценки.

Далее по количеству дел, рассматриваемых судебными органами, являются дела в рамках исполнительного производства по делам о банкротстве и в рамках деятельности судебных приставов по реализации имущества должников. Основные требования сводились к двум: либо обжаловать постановления судебных приставов о стоимости имущества, либо обжаловать определяемую конкурсным управляющим начальную цену реализации имущества, составляющего конкурсную массу.

Среди остальных нереализованных событий 2011 г., отметим, что не были осуществлены меры по диверсификации исполнителей работ по государственной кадастровой оценке. Как показывает практика, исполнителем крупных контрактов на оценку объектов, расположенных в нескольких субъектах страны, остается одна компания, как правило, государственное предприятие.

Одним словом, подводя итог, что было и чего не произошло в оценочной деятельности, остался открытым ряд вопросов и проблем, решения которого перенесены на 2012 г.

Анализ партнерских взаимоотношений оценщиков с крупнейшими заказчиками: РЖД, Сбербанк, Лукойл и другие проекты в 2011 г.

Крупные компании сегодня – самые важные потребители оценочных и консалтинговых услуг, так как они постоянно проводят сделки по продаже материальных активов, акций, а также сделки M&A. При увеличении требований к качеству услуг оценки особое место приобретают тендеры и конкурсы, проводимые для аккредитации компаний на выполнение оценочных услуг.

В рамках законодательства по вопросам аккредитации президентом РФ был подписан указ «О единой национальной системе аккредитации», в котором перечислены принципы, декларирующие систему аккредитации. Так, некоторые из них: открытость и доступность правил аккредитации; единство правил аккредитации и обеспечение равных условий лицам,

претендующим на получение аккредитации; недопустимость ограничения конкуренции и создания препятствий для пользования услугами аккредитованных лиц – все перечисленные принципы касаются честности и равноправия всех потенциально аккредитованных участников. Другим вопросом остаются критерии выбора аккредитованных компаний, которые компании выбирают по субъективным параметрам, включая цели и условия при сотрудничестве.

**Самыми громкими и важными** событиями в области оценки в 2011 г. стали аккредитации в ОАО «РЖД», ОАО «Лукойл», а также отбор оценщиков-партнеров в ОАО «Сбербанк России».

Серьезные требования, которые предъявляют к аккредитации компании, обоснованы: аккредитованная оценочная компания имеет конкурентное преимущество перед остальными. Заказчик должен быть уверен в своих партнерах и минимизировать свои риски как при кредитовании, так и совершении сделок. При отборе устанавливаются основные критерии и определяют минимальные требования к компаниям, такие как «возраст» оценочной компании, опыт работ, участие в рейтингах делового потенциала оценочных компаний, публичность, выручка и доля на рынке.

Говоря об оценке для целей залога, необходима уверенность в том, чтобы оценщик определял адекватную рыночную стоимость объекта, позволяя банку максимизировать доходность сделки при нормированном риске. Именно таких целей придерживался Сбербанк, проводя отбор оценщиков-партнеров. По результатам подведения итогов Сбербанк РФ разместил два реестра оценочных компаний для оказания услуг в сегменте работы с крупнейшими и не крупнейшими заемщиками банка.

Аналогичной процедуры квалификационного отбора придерживалось ОАО «Российские Железные Дороги», определяя партнеров для оказания услуг по оценке для своих нужд, а также дочерних и зависимых обществ компании в 2011–2012 гг. по двухэтапной системе – проверка компании на соответствие минимальным требованиям и тестирование оценщиков.

Еще одним событием 2011 г. стало подведение итогов аккредитации оценщиков при ОАО «Лукойл». Критериями отбора аккредитованной компании являются наличие достаточного количества квалифицированных оценщиков в штате фирмы, наличие системы менеджмента качества по стандарту ISO 9001<sup>2</sup>, присутствие

<sup>2</sup> ISO 9001. Серия международных стандартов, содержит набор требований к системам менеджмента качества. Текущая версия – «ISO 9001:2008 Системы менеджмента качества. Требования»

оценочной фирмы в рейтингах<sup>3</sup>, представление эталонных отчетов об оценке. Но основным критерием аккредитации является опыт предыдущего сотрудничества оценочной компании с ОАО «Лукойл».

В сфере оценочной деятельности состоялось еще одно значимое событие: было подписано мировое соглашение между Объединенной промышленной корпорацией, банком «Номура» и Центральным Банком, в рамках которого стоимость судостроительных активов ОПК была определена как средняя арифметическая от оценок, проведенных двумя оценочными компаниями большой четверки.

Интересно, что одного оценщика выбрал Центральный Банк, другого – акционеры судостроительных предприятий. Обеим сторонам ставились идентичные задачи; работу они должны были проводить по единым, заранее определенным и утвержденным методикам оценки. С итоговой цифрой были обязаны согласиться как Банк, так и акционеры судостроительных предприятий. Как показала практика, такой подход к проведению оценки «не может не радовать и должен стать примером в будущем».

Анализируя все вышеперечисленные события в области аккредитаций оценщиков, мы отметили, что обязательность оценки по закону повышает требование к качеству и квалификации специалистов, оказывающих услуги оценки. Этим можно объяснить возрастающий интерес, предъявляемый крупнейшими игроками к аккредитации как к возможности сотрудничества с «проверенными» оценочными компаниями, несмотря на то, что сама она носит характер, ограничивающий конкуренцию, создавая преимущества для одних и исключая других.

### Основные выводы

Итак, основным выводом анализа оценочной деятельности в 2011 г. может стать следующее резюме.

Как сообщает РА Эксперт, общее число отчетов по оценке в 2011 г. повысилось на 25 тыс., то есть их количество составило 138 тыс. отчетов. Это в равной степени говорит о том, что происходит «оздоровление рынка» в послекризисное время. Рынок оценочных услуг является динамичным, что можно использовать в качестве инструмента дифференциации предоставляемого портфеля услуг оценочными компаниями и увеличению своей доли на рынке.

Анализируя принятые меры в законодательстве, а также планы и проекты на текущий

год, можно спрогнозировать увеличение спроса на оценочные услуги. Причем это вызвано многочисленными проектами Правительства РФ в налоговой сфере, а именно введением налога на роскошь и налога на недвижимость. Повышение спроса на оценку можно обосновать также увеличением ипотечного кредитования.

По данным рынка, количество сделок M&A увеличилось на 20% по сравнению с 2010 г. А количественная оценка рынка составила 1070 сделок. Каждую сделку можно рассматривать как новую возможность для оценщиков и плодотворный фронт для работы.

Восстановление финансирования и кредитная политика банков вынуждают организации обращаться к оценщику за определением рыночной стоимости залогового имущества.

В 2011 г. событий было много, и каждое событие по-своему повлияло на общее положение дел. С развитием оценочной деятельности в России, оценщики становятся опытнее, и каждый новый год – это большие возможности и большие перспективы. Основной тенденцией в области оценочной деятельности в России является ее децентрализация за счет создания саморегулируемых организаций, и регуляцией оценочной деятельности НСОД.

Что касается мировых тенденций, то оценка стала одной из самых динамично развивающихся услуг портфеля аудиторско-консалтинговых услуг. Особенно высокие темпы роста были достигнуты такими странами, как США, Великобритания, Швейцария и Сингапур.

### Отказ от ответственности (Legal Disclaimer)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений. Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале. Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

<sup>3</sup> Рейтинг делового потенциала оценочных компаний, составленный РА Эксперт. Рейтинг оценочных компаний по индексам надежности