

*Иди,
развитие,
совершенство*

Технологии оценки

16+

Новое в оценочном
законодательстве

Технологии оценки:
сколько, почему и как

Мониторинг
информационной
открытости СРО



Содержание номера

Слово научного редактора

СТР. 3

КАЛЕНДАРЬ СОБЫТИЙ

СТР. 4

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Новое в законе
об оценочной деятельности

Оксана Тевелева, к.э.н., с.н.с., ЦЭМИ РАН

СТР. 6

ЕСТЬ МНЕНИЕ

Корректировка
мультипликаторов при
сравнительном подходе
к оценке бизнеса

Алексей Аканов, «Бейкер Тилли Русаудит»

СТР. 13

Идентификация
специфических активов
интернет-компаний

Дмитрий Пигорев, к.э.н., н.с. ЦЭМИ РАН

СТР. 22

НА ЗЛОБУ ДНЯ

Технологии оценки:
сколько, почему и как

Евгений Яскевич, к.т.н., ООО «НЦПО»

СТР. 29

Особенности оценки
стоимости гостиниц

Арина Хасанова, ОАО «НЭО Центр»

СТР. 42

ЛЮДИ ГОВОРЯТ

Вопросы экспертам

СТР. 47

Оценка стоимости
коммерческого банка

Александр Слуцкий, к.т.н., ООО «Центр ВЛ»

СТР. 52

Информационная система
Bloomberg как база для
оценки стоимости бизнеса

Семен Богатырев, к.э.н., Финансовый
университет при Правительстве РФ

СТР. 57

ВЗГЛЯД СО СТОРОНЫ

По ту сторону отчета

Марина Карпова, общественный
омбудсмен при Уполномоченном
при Президенте РФ по защите прав
предпринимателей

СТР. 59

Зависимость стоимости
различных видов машин
от их возраста

Сергей Смоляк, д.э.н., ЦЭМИ РАН,
профессор ГУУ

СТР. 65

ЗАКОН И ПОРЯДОК

Обработка персональных
данных: что говорит закон?

Анатолий Попов, «НАКС Медиа»

Людмила Снопина, юрист

СТР. 73

Защита прав собственников
путем определения
рыночной стоимости
земельных участков

Александр Тимофеев, АКЦ «Департамент
профессиональной оценки»

СТР. 79

ПОЛЕЗНЫЕ СОВЕТЫ

Особенности оценки
стоимости нетипичных
объектов коммерческой
недвижимости в регионах

Александр Копылов, к.ф. – м.н., ССМ, MRICS

СТР. 86

Об инструментах для
массовой оценки движимого
имущества

Александр Федотов, «Ай Би Тех»

СТР. 91

АНАЛИТИКА И ЦИФРЫ

Итоги мониторинга
информационной
открытости СРО оценщиков

Оксана Тевелева, к.э.н., с.н.с., ЦЭМИ РАН
Анна Бибнева, оценщик, судебный эксперт

СТР. 98

ЮМОР

Чем богаты, тем и рады

СТР. 113

Информационный бюллетень

№ 2 | 10 2014

УЧРЕДИТЕЛЬ

Некоммерческое партнерство
«СООБЩЕСТВО ОЦЕНОЧНЫХ КОМПАНИЙ «СМАО»

Научный редактор – М.А. Федотова,
д.э.н., проф., заслуженный экономист России,
проректор Финуниверситета,
зам. председателя Совета Национального Совета
по оценочной деятельности, президент СМАО

Генеральный директор – А.Е. Савостьянов

Руководитель проекта – О.В. Тевелева

Адрес редакции:

123007, Москва,

Хорошевское шоссе, д. 32А, под. 3, 2-й этаж

тел. +7 (495) 604-41-69, 604-41-70

E-mail: OTeveleva@smao.ru

www.smao.ru

Издатель:

PRCB Group

Тел.: (495) 915-54-73, (495) 915-78-64

Сайт: www.prcb.ru

E-mail: call@prcb.ru

«Оценочная деятельность» зарегистрирован в качестве
СМИ: свидетельство о регистрации от 1 марта 2013 г.
ЭЛ № ФС77-52930 выдано Федеральной службой
по надзору в сфере связи, информационных технологий
и массовых коммуникаций.

Мнение авторов может не совпадать
с мнением редакции



Дорогие коллеги!

В наш технологичный век ни одна профессия не может обойтись без регулярного совершенствования средств труда и применения современных технологий. Сфера консалтинговых услуг не исключение. Компании используют различные базы данных и программное обеспечение, отдавая предпочтение наиболее подходящим для выполнения тех или иных задач.

В нашей деятельности необходимость совершенствования исходит как от самого оценочного сообщества, так и от структур, осуществляющих контроль. Сами оценочные компании создают или применяют уже готовые специальные программные комплексы. Они помогают автоматизировать повторяющиеся однотипные операции, например по оформлению договоров и счетов на оплату услуг оценщиков, вести учет выполненных услуг. Ручной труд заменяется и в части сбора информации о ценах на рынках товаров и услуг, и в части оформления отчетов об оценке. Внутри оценочного сообщества и каждой компании сложились правила делового оборота, порядок применения тех или иных методов оценки стоимости.

Контролирующие органы нацелены на то, чтобы деятельность оценщиков и саморегулируемых организаций была проверяемой, понятной и качественной. Для этого вводятся дополнительные требования к саморегулируемым организациям, к профессии, становится жестче законодательство. Все это можно назвать одним словом – технологии. Оценщики, так же как и производственные предприятия, перерабатывают исходное сырье – информацию и производят уже готовый продукт. Чем дешевле производство и качественнее итог, тем лучше и эффективнее применяемые технологии. И в этом смысле потенциал роста огромен, а цель понятна – доверие общества по отношению к оценщикам.

*С уважением,
М. Оримова*



Календарь событий

1 ИЮЛЯ

До конца 2014 года ведущие мобильные операторы планируют начать в России массовые продажи sim-карт с поддержкой электронной цифровой подписи (ЭЦП). ЭЦП необходима для получения некоторых государственных услуг Росреестра в электронном виде. Список сертифицированных удостоверяющих центров можно получить на официальном сайте Росреестра, у специалистов в офисах Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ.

16 ИЮЛЯ

Минэкономразвития России утвердило Концепцию формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности, выпустив Распоряжение № 132Р-УАОБ «Об утверждении концепции формирования системы стандартов, правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки». Система стандартов должна включать в себя комплекс базовых федеральных

стандартов оценки, федеральных стандартов оценки различных видов объектов оценки и оценки для различных целей, а также другие подсистемы стандартизации, в том числе документы, устанавливающие требования к компетентности оценщиков и экспертов саморегулируемых организаций, осуществлению контроля за деятельностью указанных лиц, методические указания, рекомендации и руководства по применению стандартов оценки.

21 ИЮЛЯ

Минэкономразвития России объявил о начале публичных обсуждений проекта Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон “Об оценочной деятельности в РФ”». Он касается усиления требований к уровню образования и введения института стажировки лиц, претендующих на получение статуса оценщика, а также ответственности юридических лиц и совершенствования системы негосударственного регулирования оценочной деятельности.

25 ИЮЛЯ

В результате совместной работы Федеральной службы судебных приставов России и Росимущества подписан приказ, вносящий изменения в Порядок взаимодействия ФССП России и Росимущества по вопросам организации продажи арестованного имущества должников. Изменения направлены на приведение сроков приема-передачи арестованного имущества на реализацию в соответствие с Федеральным законом № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

19 АВГУСТА

Минэкономразвития России разработало законопроект о государственной регистрации недвижимости. В рамках законопроекта предполагается создание единой системы, где будут собраны сведения о домах, квартирах, земельных участках, владельцах недвижимости, а также их обязательствах. Это позволит обеспечить безопасность и надежность сделок с недвижимостью и сократить сроки оформления документов.

**1 СЕНТЯБРЯ**

С 1 сентября вступили в силу поправки в Гражданский кодекс РФ, по которым закрытые и открытые акционерные общества (ЗАО и ОАО), а также общества с дополнительной ответственностью (ОДО) прекращают свою деятельность. Вместо них появятся публичные и непубличные компании.

Отличием публичных юридических лиц станет свободная торговля ценными бумагами компании.

1 СЕНТЯБРЯ

С 1 сентября вступает в силу Федеральный закон РФ № 223-ФЗ от 21.07.2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» и отдельные законодательные акты РФ». Согласно новому закону об ОСАГО, для определения ущерба владельцу транспортного средства теперь не требуется проведение оценки стоимости в рамках законодательства об оценочной деятельности. Достаточно будет предоставить результаты независимой технической экспертизы, выполняемой экспертом-техником.

3 СЕНТЯБРЯ

Приказом Росимущества № 330 от 03.09.2014 г. утверждены Методические рекомендации по построению функции внутреннего аудита в холдинговых структурах с участием Российской Федерации. Методические рекомендации разработаны на основе передовой профессиональной практики внутреннего аудита с учетом требований российского законодательства и особенностей деятельности госкомпаний.

24 СЕНТЯБРЯ

Профессиональная группа по оценке RICS Россия и СНГ завершила перевод новейшего издания Красной книги (профессиональных стандартов оценки RICS) на русский язык. Члены RICS могут скачать стандарты на официальном сайте организации. Последняя версия Красной книги вступила в силу 1 января 2014 года. В пособие был внесен ряд изменений в соответствии с текущими требованиями международного рынка недвижимости и оценочной деятельности.

25 СЕНТЯБРЯ

Приказом Минэкономразвития России утвержден Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7). Данный стандарт развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные в федеральных стандартах оценки.

26 СЕНТЯБРЯ

Приказом Минэкономразвития России № 618 утверждена программа разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки. До 15 апреля 2015 года предполагается внести изменения в пять действующих и разработать одиннадцать новых стандартов оценки.

29 СЕНТЯБРЯ

Госдума приняла в окончательном чтении закон об изменении порядка уплаты налога на имущество физических лиц. С 2015 года налог на имущество физических лиц планируется взимать исходя из кадастровой стоимости объекта налогообложения, а не из инвентаризационной стоимости, как происходит сегодня.



Оксана Тевелева,
к. э. н., с. н. с. ЦЭМИ РАН

Закон вводит новый орган – Совет по оценочной деятельности, который рассматривает вопросы государственной политики в области оценочной деятельности, проекты ФСО и рекомендует или не рекомендует их на утверждение.

Новое в законе об оценочной деятельности

Появления закона в области оценочной деятельности специалисты ждали уже давно. Саморегулирование в отрасли становится сложнее, старые требования к оценщикам пересматриваются, появляются новые. Это развитие является естественным, поэтому изменения базового закона об оценочной деятельности должны дать преимущества и оценщикам, и пользователям их услуг.

ГОРЯЧАЯ ПОРА ДЛЯ РЕФОРМ

Этим летом были утверждены многие отраслевые законодательные инициативы. Так, был подготовлен проект Федерального закона № 421531–6 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"». Проект был одобрен 09.07.2014 года Советом Федерации ФС РФ (Постановление № 334-СФ) и сейчас уже подписан Президентом РФ – Федеральный закон от 21.07.2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"». Также вступили в силу Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные

акты Российской Федерации по вопросам обеспечения информационной открытости саморегулируемых организаций» от 07.06.2013 года № 113-ФЗ и Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 28.07.2012 года № 144-ФЗ (в части внесения изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)»). Изменения в законодательстве окажут существенное влияние на оценочную деятельность. Поэтому уже сейчас их нужно озвучивать, обсуждать, доводить до сведения известных оценщиков.

Все нововведения в законе можно разделить на семь основных блоков. К ним относятся:

- изменения, касающиеся государственной кадастровой оценки;
- вопросы ответственности юридических лиц, имеющих право на заключение договоров на оценку;
- изменения в регулировании оценочной деятельности;
- дополнения и уточнения в блок контроля оценочной деятельности;
- изменения в блок, касающийся дел о нарушениях и жалобах на оценщиков;
- изменения в блок «дисциплинарные воздействия» и появление новых видов дисциплинарных воздействий;
- новые требования к раскрытию информации.



Оксана Тевелева. Новое в законе об оценочной деятельности

В развитие Федерального закона от 21.07.2014 года № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"» произойдут изменения существующих нормативно-правовых актов, касающихся оценочной деятельности. Также будет принят целый ряд новых документов. Перечень необходимых дополнительных документов приведен в тексте закона. Их разработка предполагает общественное обсуждение. Поэтому у каждого заинтересованного лица есть возможность зарегистрироваться на сайте regulation.gov.ru и участвовать в обсуждении, подавать свои поправки к разрабатываемым документам.

Также продолжается работа по выполнению плана мероприятий в рамках дорожной карты «Совершенствование оценочной деятельности». Изменение базового закона об оценочной деятельности согласовано с планом предусмотренных мероприятий. Однако в существующем законе не нашли отражения мероприятия, касающиеся стандартизации, повышения квалификации оценщиков, и ряд других вопросов. Работа по этим направлениям также ведется, она связана с разработкой дополнительных нормативных документов. В настоящее время при Экспертно-консультативном совете по оценочной деятельности при Минэкономразвития России формируются рабочие группы по разработке новых стандартов оценки и совершенствованию действующих стандартов (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3). Последнее предполагает не только исправление имеющихся в них недостатков, но и изменение с целью гармонизации с международными стандартами оценки. В экспертно-консультативном совете идет работа также и по образованию рабочих групп по созданию стандартов кадастровой оценки и оценки объектов недвижимости. Есть возможность участия в обсуждении и разработке проектов стандартов в рамках согласованной позиции от СРО или же от себя лично.

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПРОЦЕДУР И НОВЫЕ ФУНКЦИИ

Следует обратить внимание, что основные изменения в законе касались совершенствования процедуры государственной кадастровой оценки.

В этой связи закон содержит новую главу. В ней, во-первых, уточняется определение государственной кадастровой оценки. Во-вторых, изменен срок проведения ГКО (не чаще трех и не реже пяти лет, за исключением городов особого значения, для которых переоценка проводится один раз в два года). В-третьих, введены дополнительные требования к исполнителю работ, которые устанавливает Правительство РФ. В-четвертых, появились требования по размещению проекта отчета в фонде данных ГКО на 20 дней для подачи замечаний заинтересованными лицами – с апреля 2015 года оценочная компания готовит проект отчета об оценке не только в бумажном виде, но также и на электронном носителе. В-пятых, закон устанавливает требования к замечаниям к проекту отчета о ГКО (должны быть указаны нарушения, ссылки на страницы). В связи с этим мы не исключаем, что появятся также и дополнительные нормативные акты, регулирующие порядок подачи замечаний, виды замечаний, которые можно делать в связи с оценкой, сроки их подачи. В-шестых, закон вводит порядок работы с замечаниями. В-седьмых, в нем уточнены вопросы досудебного оспаривания результатов государственной кадастровой оценки. В-восьмых, появилась новая кадастровая стоимость, которая связана с государственным имуществом. В-девятых, уточнен состав и порядок работы комиссий по оспариванию – введена ротация состава комиссии и установлено требование, что в комиссии работает не более 50% представителей государственных органов.

Тема ответственности юридических лиц, которые подписывают договор на проведение оценки стоимости, волнует оценочное сообщество со времени начала саморегулирования. Новый закон (статья 15.1 и 24.6) включает несколько новелл, содержащих дополнительные обязанности юридических лиц. Так, в штате юридического лица должно быть не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. Появилось требование к юридическому лицу в обеспечении соблюдения сотрудниками юридического лица требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нормативно-правовых актов, касающихся оценочной деятельности, стандартов и правил деятельности саморегулируемой организации. Данная норма предусмотрена в связи с появлением требований к страхованию ответственности по договору и за причинение вреда имуществу других



Оксана Тевелева. Новое в законе об оценочной деятельности

лиц (размер страховки не менее 5 млн рублей по каждому страховому случаю). Появились также и требования по банковским гарантиям в случае оказания услуг в рамках государственной контрактной системы. В статью 15 внесено дополнение, что убытки заказчика подлежат возмещению в полном объеме за счет страхования ответственности юридического лица.

В договоре на проведение оценки стоимости указываются теперь сведения о договоре страхования юридического лица, о банковских гарантиях, о независимости юридического лица.

В связи с ситуацией в НСОД в закон были введены также и нормы, касающиеся регулирования оценочной деятельности. Органом по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности остается Министерство экономического развития Российской Федерации и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Однако у Минэкономразвития России появляются две новые функции, связанные с регулированием оценочной деятельности. Это формирование и утверждение плана разработки федеральных стандартов оценки (ранее эта функция была закреплена за НСОД), а также разработка и утверждение федеральных стандартов оценки и методических указаний о государственной кадастровой оценке.

Новые функции появляются также и у Росреестра, например функция возбуждения дел об административных правонарушениях должностных лиц СРО. Эта норма является продолжением поправок в Кодекс об административных правонарушениях, которые уже вступили в силу. Росреестр имеет право вести мониторинг сайтов саморегулируемых организаций оценщиков, к которым сейчас предъявляют достаточно серьезные требования по раскрытию информации в отношении членов СРО. Росреестр не только может инициировать плановые проверки, но и возбуждать дела об административных правонарушениях. Здесь также ожидается принятие дополнительных нормативно-правовых актов, которые связаны с правилами ведения реестра оценщиков. Предположительно появятся дополнительные требования к реестру, которые позволят получать актуальную и полную информацию о профессиональной деятельности оценщика.

СОВЕТ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Закон вводит новый орган – Совет по оценочной деятельности, который рассматривает вопросы государственной политики в области оценочной деятельности, рассматривает проекты ФСО и рекомендует или не рекомендует их на утверждение. А также рассматривает предложения по совершенствованию деятельности СРО оценщиков; вносит типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению СРО оценщиков жалобы на нарушение ее членами требований федерального законодательства, стандартов и правил деятельности саморегулируемой организации; рассматривает обращения и ходатайства СРО оценщиков, а также проекты нормативно-правовых актов в области оценочной деятельности.

Интересны изменения и в связи с формированием Совета по оценочной деятельности. Его председателем является министр экономического развития. В состав Совета входят семь представителей потребителей оценочных услуг, два должностных лица из Минэкономразвития России, одно – из Росреестра, семь – из саморегулируемых организаций оценщиков, семь представителей юридических лиц – оценочных организаций. В целях подготовки решений Совета создаются рабочие группы. Предложение о внесении изменений в существующие нормативно-правовые нормы могут быть приняты от любой СРО. И также важно, что стать участником рабочей группы можно, не являясь членом Совета. С учетом того, что предусмотрена публичная деятельность, а именно отражение деятельности Совета путем регулярных публикаций в Интернете, возможности для внесения конструктивных изменений есть, и не надо ими пренебрегать.

Национальный Совет по оценочной деятельности сейчас утратил свое название, то есть особую организационно-правовую форму, и трансформировался в некоммерческую организацию – объединение саморегулируемых организаций оценщиков. Новое название для этой организации – Национальное объединение СРО оценщиков. При соответствии определенным критериям данная организация может претендовать на получение статуса национального объединения. Таковым



Оксана Тевелева. Новое в законе об оценочной деятельности

критерием является объединение в своем составе более 75 % СРО оценщиков и 50 % оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено. У НСОД остается право разработки Федеральных стандартов оценки за исключением стандартов по государственной кадастровой оценке. Национальному совету отводится 90 дней на приведение деятельности к нужным критериям. В противном случае запись о том, что НСОД является национальным объединением, будет исключена из записи Росреестра.

СРО ОЦЕНЩИКОВ КАК ОБЪЕКТ РЕГУЛИРОВАНИЯ

Требования к СРО оценщиков, как к наиболее важному элементу регулирования, значительно изменились. Теперь в законе зафиксировано, что в СРО оценщиков должно быть не менее 300 членов, отвечающих требованиям к субъектам оценочной деятельности. Это значит, что деятельность оценщиков должна вестись, должна действовать страховка, своевременно сдаваться требуемая отчетность. Новый закон подразумевает также и ужесточение требований по раскрытию информации об оценщиках. Предусмотрен единый реестр оценщиков, установлены требования к нему, к ведению сайта, к предоставлению Росреестру информации для ведения единого сводного реестра оценщиков. Все это позволит СРО стать более дисциплинированными и исключить случаи присутствия в реестре СРО ошибок, дублирования информации, наличия в СРО «мертвых душ». Сегодня мы ждем от Минэкономразвития России разработки типовых правил деловой и профессиональной этики. Работа над этим документом уже ведется. Также мы ждем нормативно-правового акта с требованиями по работе с жалобами, который будет иметь также и все признаки дисциплинарного кодекса. Внутренние документы саморегулируемых организаций будут приведены в соответствие с этими документами.

Всех без исключения коснутся изменения в части контроля над оценщиками и дисциплинарной ответственности. Сейчас формулировка о контроле зафиксирована в части 3 статьи 18 и звучит так: «Контроль за деятельностью членов саморегулируемых организаций оценщиков

в части соблюдения ими требований настоящего федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики осуществляется этими саморегулируемыми организациями». Обратите внимание, что из формулировки ушла фраза «контроль за осуществлением членами СРО оценочной деятельности». В связи с вводимыми поправками контролю подлежит теперь не только оценочная, но и экспертная деятельность. Теперь обжалованию подлежат и действия, и бездействие экспертов, появляются две нормы по дисциплинарным взысканиям в отношении экспертов. Судебная экспертиза под контроль не попадает. Контролируемой оказывается только оценочная деятельность и экспертная деятельность членов СРО, осуществляющих экспертизу отчетов об оценке.

Нововведения есть также и в проведении процедур контроля. Сотрудники исполнительной дирекции, осуществляющие функцию контроля, обязаны теперь иметь высшее образование и сдать единый квалификационный экзамен (тот, который обычно сдают оценщики, претендующие на то, чтобы стать экспертом СРО). Сроки извещения о проверках теперь закреплены в законе. План проведения проверок размещают на официальном сайте не позднее 15 декабря предшествующего года. Установлен общий срок на рассмотрение жалоб. Он не может превышать 60 дней с даты поступления жалобы в СРО оценщиков до даты принятия решения дисциплинарным комитетом. СРО теперь обязано на официальном сайте публиковать итоги рассмотрения жалоб и дел о нарушениях. Предметом жалоб могут теперь быть не только действия оценщиков, но и действия (бездействие) экспертов. Результаты экспертизы могут быть обжалованы в том числе в судебном порядке. Этот набор поправок довольно очевидный, и будем надеяться, что эти меры позволят синхронизировать работу различных СРО и меры дисциплинарных воздействий будут идентичны в различных СРО.

Появились также три новые меры дисциплинарного воздействия. Во-первых, рекомендация о приостановлении права осуществления оценочной деятельности, во-вторых, рекомендация о приостановлении действия эксперта, подлежащая утверждению общим собранием членов,



Оксана Тевелева. Новое в законе об оценочной деятельности

в-третьих, рекомендация об исключении из состава экспертного совета, подлежащая утверждению общим собранием членов. Данные меры каждая СРО обязана применять к своим членам в случае выявления соответствующих нарушений. Основаниями для принятия рекомендации об исключении из членов СРО могут быть невыполнение предписания после приостановления права осуществления оценочной деятельности; неоднократное непредставление информации и документов для проверки; предоставление подложных документов при вступлении;

осуществление оценочной деятельности в период приостановления права осуществления оценочной деятельности; проведение экспертизы в период приостановления деятельности эксперта; несоответствие ст. 16; более двух мер дисциплинарного воздействия в течение года.

С изменением положения об информационной открытости в Федеральном законе от 01.12.2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» изменился также и закон об оценочной деятельности. Информация об отчете об оценке государственного и муниципального

Комментарий эксперта



Ярослав Щетинин,

к. э. н., первый заместитель генерального директора, ООО «СТК»; член рабочей группы по совершенствованию законодательства в области оценочной деятельности, Государственная Дума

ЗА ПРЕДЕЛАМИ ЛОГИКИ

Вызывает искреннее недоумение маниакальная настойчивость Комитета по вопросам собственности ГД РФ и Правительства РФ не признавать де-юре оценочные компании субъектами предпринимательской деятельности в сфере оценки. Законодательству подобное признание не противоречит, фактическим обстоятельствам рынка оценочных услуг тоже. Отклонение проекта закона, где юридические лица наделялись бы статусом субъекта предпринимательской деятельности со всей полнотой прав и ответственности, и принятие указанных в статье нововведений, касающихся обязательного страхования гражданской ответственности оценочных компаний, довели ситуацию до полного абсурда.

Вот краткая выдержка из официального отзыва Правительства РФ от 19 сентября 2012 года на проект Федерального закона № 104824-6 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об оце-

ночной деятельности в Российской Федерации"», внесенный депутатами ГД И.Д. Грачевым, А.Д. Крутовым, В.И. Афонским: «Юридическое лицо не может являться субъектом дисциплинарной и уголовной ответственности, а возложение на него гражданско-правовой ответственности напрямую не влечет неблагоприятных имущественных последствий для оценщиков, в результате действий которых такая ответственность возникла». Именно этим проектом предлагалось придать юридическим лицам статус субъекта предпринимательской деятельности и, помимо прочих обязанностей, ввести добровольное страхование гражданской ответственности.

Не важно, что ответственность юридических лиц уже существует в рамках гражданско-правового законодательства. Не важно, что законопроект предусматривал страхование ответственности юридических лиц не в качестве кары для оценщиков, а с целью компенсации возможных убытков клиентов.

Тем не менее Правительство РФ решило, что если нет «неблагоприятных имущественных последствий для оценщиков» (читай — их нельзя примерно наказать), то и в страховании ответственности оценочных компаний нет необходимости.

Комитет по вопросам собственности ГД РФ в своем заключении от 22 ноября 2012 года буквально дословно повторил мнение Правительства РФ. На заседании 14 марта 2014 года Госдума окончательно отклонила указанный выше законопроект, и при этом буквально через пару месяцев приняла поправки Правительства РФ, предусматривающие введение... обязательного страхования гражданской ответственности юридических лиц в сфере оценки. Мои комментарии по этому поводу находятся за пределами цензурной лексики.

Таким образом, продолжая отказывать оценочным компаниям в придании им статуса полноправного субъекта оценочной деятельности де-юре, предста-

вители исполнительной и законодательной власти де-факто сделали это. На сегодняшний день, с учетом нововведений в законодательство, разницу между субъектом и «не субъектом» оценочной деятельности может постичь только специалист.

Для придания картине завершенности остался лишь один штрих: «с целью повышения ответственности» принудительно загнать оценочные компании в какие-нибудь «добровольные объединения». Полагаю, что это лишь вопрос времени. Как только у «органа, осуществляющего функции надзора и нормативно-правового регулирования», появятся одна-две подходящих кандидатуры на роль «добровольного» объединителя оценочных компаний и поступит соответствующий сигнал — ждите очередных внезапных поправок в законодательство.



Оксана Тевелева. Новое в законе об оценочной деятельности



Комментарий эксперта

Алексей Савостьянов,
генеральный директор, Партнерство СМАО

НА ПУТИ РЕФОРМ

Вектор развития законодательства в области оценочной деятельности был задан государством еще до появления дорожной карты. 22 июля и 28 декабря 2010 года вступили в силу изменения в Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Данными изменениями в федеральный закон были введены: глава III.1, закрепившая институт государственной кадастровой оценки, принцип независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а также институт экспертизы отчетов об оценке, понятия экспертизы и эксперта, был повышен уровень лимита ответственности оценщиков.

Позднее анализ правоприменительной практики выявил необходимость дальнейшего развития государственной политики в сфере оценочной деятельности. В связи с этим была утверждена дорожная карта, которая предусматривала решение вопросов совершенствования методологии оценки, повышения ответственности за результаты оценки и проведения экспертизы, повышения квалификации оценщиков и экспертов саморегулируемых организаций оценщиков, совершенствования процедур государственной кадастровой оценки и механизмов организации негосударственного регулирования оценочной деятельности.

После того, как в августе 2013 года заработал механизм проведения Единого квалификационного экзамена для претендентов на членство в экспертных советах саморегулируемых организаций оценщиков, Минэкономразвития России приступило к реализации некоторых пунктов дорожной карты. Так, на январь 2014 года было намечено уточнение порядка ведения реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков, в том числе состава сведений, включаемых в реестр в отношении каждого члена. Этот шаг совпал с развитием государственной политики в сфере саморегулирования, результатом реализации которой стало внесение изменений в Федеральный закон от 01.12.2007 года № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Указанные поправки внесли изменения в требования к обеспечению саморегулируемыми организациями доступа к информации (включая реестр членов саморегулируемых организаций), подлежащей раскрытию, и устанавливали ответственность за нарушение требований закона.

Решение вопросов повышения ответственности за результаты оценки и проведения экспертизы, запланированное на август 2014 года, оказалось сопряжено с необходимостью внесения большого количества изменений в Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Это также было обусловлено

необходимостью совершенствования процедур государственной кадастровой оценки. Нарекания со стороны государства, предпринимательского и профессионального сообщества вызывала как существовавшая процедура определения кадастровой стоимости, так и процедура рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах и комиссиях по рассмотрению соответствующих споров. Например, статистическая информация Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, размещенная в Фонде данных государственной кадастровой оценки, свидетельствовала о том, что ни один из более чем 207 отчетов об определении кадастровой стоимости в 2013 году не соответствовал полностью требованиям законодательства. При этом формирующаяся судебная практика и практика оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссиях говорила о необходимости реформирования механизма государственной кадастровой оценки.

В результате с 22 июля 2014 года в упомянутый федеральный закон были внесены изменения, которые касались следующих вопросов оценочной деятельности:

- государственная кадастровая оценка;
- дополнительная ответственность юридических лиц;
- регулирование оценочной деятельности;
- контроль деятельности членов саморегулируемых организаций оценщиков, включая рассмотрение жалоб и дел о нарушениях, применение мер дисциплинарного воздействия;
- раскрытие информации.

Законодательство в области оценочной деятельности будет меняться и дальше. Сейчас мы ожидаем появления нескольких новых стандартов оценки и внесения изменений в существующие стандарты. Хотелось бы надеяться, что все происходящее положительно повлияет на имидж оценщиков и престиж профессии.

имущества и информация об экспертном заключении на такой отчет подлежат размещению оценщиком через полгода в Едином федеральном реестре сведений о фактах деятельности юридических лиц. Кроме того, отчет об оценке имущества должника подлежит включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве. Также оценщик теперь должен дополнительно предоставлять в СРО информацию:

- об изменении сведений в реестре в течение трех дней;
- данные о соответствии юридического лица требованиям закона и изменениях в течение десяти дней;
- информацию о подписанных отчетах в указанном периоде ежеквартально.



Оксана Тевелева. Новое в законе об оценочной деятельности

На сайте СРО дополнительно размещается:

- во-первых, информация об отчетах своих членов за три года с указанием даты составления и порядкового номера отчета, объекта оценки, определенного вида стоимости, ФИО оценщика, наименования юридического лица, заключившего договор;
- во-вторых, данные о жалобах: заявитель, член СРО оценщиков, дата поступления, предмет жалобы, срок и результат рассмотрения;
- в-третьих, информация о статусе членов СРО оценщиков, приостановлении права осуществления оценочной деятельности или деятельности эксперта;
- в-четвертых, данные о соответствии юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, ст. 15.1.

С 07.07.2014 года Росреестр имеет право осуществлять проверки сайтов саморегулируемых организаций на предмет соответствия требованиям законодательства. В связи с этим ожидается, что саморегулируемые организации начнут более ответственно подходить к раскрытию информации, и к этому надо быть готовым оценщикам. 

17 лет
накопленных
знаний

Новые подходы
к профессиональному
обучению



ИНСТИТУТ
ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ

Наши программы обучения предназначены для:

- Оценщиков
- Арбитражных управляющих
- Специалистов в области закупок в рамках ФКС
- Руководителей и специалистов саморегулируемых организаций

Наши лекторы

- Профессионалы и практики крупнейших корпораций
- Представители государственных органов власти
- Преподаватели Финансового университета при Правительстве РФ и других ведущих ВУЗов страны

Наши возможности

Разработка программ корпоративного обучения сотрудников Вашей компании с учетом конкретных задач, а также специфики деятельности и позиционирования на рынке.

Наши преимущества и гордость

- Индивидуальный подход к каждому слушателю!
- Обучение без отрыва от работы.
- Гарантированное применение полученных знаний, навыков и умений на практике.

www.learnof.me

тел./факс: +7 (495) 727-17-90
123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А



Алексей Аканов,
заместитель руководителя департамента
оценки, «Бейкер Тилли Русаудит»

В рамках применения сравнительного подхода мы будем рассматривать единый метод расчета, т. е. универсальную последовательность действий, применимую для различных источников данных.

Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса

Сравнительный подход к оценке бизнеса зачастую применяется лишь индикативно, с нулевым влиянием на итоговую стоимость бизнеса. Данная статья показывает, что базовые предположения и логика сравнительного подхода предусматривают получение как промежуточных значений мультипликаторов, так и промежуточных результатов стоимости, существенно отличных по своей величине. Также мы хотим показать, что есть методические решения, позволяющие нивелировать расхождения значений мультипликаторов для различных аналогов.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ МЕТОДИКИ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Традиционно считается, что ни о какой достоверности результата не может идти и речи, когда не выполняется хотя бы одно из следующих условий:

- значения мультипликаторов для разных аналогов существенно различаются;
 - результаты расчета стоимости оцениваемой компании по различным мультипликаторам не сходятся (если мультипликаторы рассчитаны правильно, то примерно одно и то же значение стоимости должно быть получено при использовании каждого из них).
- Данный материал должен способствовать тому, чтобы применение сравнительного подхода в практике российской оценки было бы не столько формальным (справочным) подходом, сколько реальным и ключевым индикатором стоимости бизнеса.
- Оценка стоимости бизнеса в рамках сравнительного подхода осуществляется на базе следующих ключевых методических предположений:
- параметры прошедших рыночных сделок с акциями (долями) аналогичных компаний, а также предложения по их продаже являются факторами, влияющими на формирование стоимости бизнеса как объекта рыночной сделки;



Алексей Аканов. Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса

- существует доступная информация о рыночных сделках с акциями (долями) одной или нескольких (L) компаний-аналогов. На основании этих данных с применением одного или нескольких (k) мультипликаторов может быть рассчитана искомая величина стоимости компании. То есть существует такая совокупность компаний-аналогов и такие k ценообразующих показателей (I) компаний-аналогов, для которых справедливо равенство мультипликаторов (M_i^o) оцениваемой компании соответствующим мультипликаторам, определенным по всей совокупности компаний-аналогов (M_i^{an}). Указанный тезис может быть выражен в виде формулы.

Базовое методическое предположение сравнительного подхода к оценке бизнеса

$$V^o = \sum_{i=1}^k V_i^o \times w_i,$$

$$V_i^o = I_i^o \times M_i^o = I_i^o \times M_i^{an}, \quad (1)$$

$$\forall i = 1 \dots k, !M_i^o = M_i^{an},$$

$$M_i^{an} = \sum_{j=1}^L \frac{V_j^{an}}{I_{i,j}^{an}} \times v_j,$$

где:

V^o – искомая величина стоимости оцениваемой компании;

V_i^o – стоимость оцениваемой компании, полученная с использованием i -го ценообразующего показателя (мультипликатора);

V_j^{an} – стоимость j -й компании-аналога;

I_i^o – значение i -го ценообразующего показателя оцениваемой компании;

$I_{i,j}^{an}$ – значение i -го ценообразующего показателя j -ой компании-аналога;

M_i^o – мультипликатор оцениваемой компании, построенный с использованием i -го ценообразующего показателя;

M_i^{an} – усредненный по всей совокупности компаний-аналогов мультипликатор, построенный с использованием i -го ценообразующего показателя;

k – количество рассматриваемых ценообразующих показателей;

L – количество рассматриваемых компаний-аналогов;

v_j – удельный вес, присвоенный мультипликатору, полученному с использованием j -ой компании-аналога, при этом $\sum_{j=1}^k v_j = 1$;

w_i – удельный вес, присвоенный результату стоимости, полученному с использованием i -го ценообразующего показателя (мультипликатора), при этом $\sum_{i=1}^k w_i = 1$.

Итоговое значение рыночной стоимости компании (V^o) является результатом усреднения стоимостных показателей, полученных при применении различных мультипликаторов. Сведение нескольких оценок стоимости должно базироваться на способности различных мультипликаторов отражать намерения инвесторов и специфику объекта оценки, а также на качестве данных, которые использовались при расчете мультипликаторов.

Строго говоря, указанные выше выражения, хотя и отражают традиционный способ оценки бизнеса сравнительным подходом, но являются лишь частным случаем, поскольку далеко не всегда справедливо предположение о линейном характере функций, отражающих зависимость стоимости от значений каждого ценообразующего параметра. Указанные выше выражения, а также приведенные далее основные этапы оценки бизнеса сравнительным подходом даны лишь для общего понимания контекста, в котором рассматривается основной методический вопрос исследования – корректировка мультипликаторов.

ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

К трем наиболее распространенным источникам данных о ценах сделок и предложениях, используемым в сравнительном подходе, относятся:

- публичные фондовые рынки, на которых обращаются права миноритарного участия в аналогичных бизнесах;
- рынок слияний и поглощений, на котором продаются и покупаются целиком бизнесы либо контрольные доли участия в бизнесах;
- прошлые сделки с акциями оцениваемого бизнеса или предложения по ним.



Алексей Аканов. **Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса**

На базе этих категорий источников традиционно принято выделять методы рынка капитала, метод сделок и метод предыдущих сделок с объектом оценки. На наш взгляд, такое деление далеко не всегда оправданно, поскольку источники информации напрямую не определяют методические особенности расчета. В рамках применения сравнительного подхода мы будем рассматривать единый метод расчета, т. е. универсальную последовательность действий, применимую для различных источников данных.

Процедура расчета стоимости бизнеса компании в рамках сравнительного подхода предусматривает выполнение следующих этапов:

- выбор компаний-аналогов и сбор информации о сделках с компаниями-аналогами;
- выбор, расчет и корректировка базовых мультипликаторов;
- расчет итоговой стоимости акций оцениваемой компании.

Традиционно в рамках сравнительного подхода рассматриваются не одна, а несколько компаний-аналогов. Значения соответствующих мультипликаторов у каждой идеальной компании-аналога должны быть идентичными, но на практике всегда отличаются, поэтому итоговое значение мультипликатора по каждому ценообразующему показателю $\left(\frac{V^{ан}}{I^{ан}}\right)$ определяется исходя из средневзвешенного значения по всем компаниям-аналогам.

ПРИЧИНА РАСХОЖДЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ МУЛЬТИПЛИКАТОРОВ

Исходя из анализа достаточно большого массива фактических сделок с компаниями-аналогами, проведенного в ходе практической работы по оценке бизнеса, мы выделили основные причины расхождения значений мультипликаторов и попытались найти возможные способы их устранения, чтобы увеличить достоверность результатов расчета стоимости. Факторы, которые традиционно вносят погрешность в расчеты стоимости в рамках сравнительного подхода, можно разделить на несколько групп.

К первой группе (А) относят субъективные различия в оценке полезности объектов различными инвесторами – участниками сделок с объектами-аналогами, обусловленные инвестиционными факторами

формирования цен сделок, не характерными для типичного участника рынка. Указанные различия определены:

- влиянием эффектов синергии с имеющимися у инвесторов ресурсами;
- разным объемом и достоверностью информации для принятия решений при сделках;
- нерациональным поведением инвесторов и участников фондового рынка (влияние психологических факторов, анализируемое в теории поведенческих финансов).

Во вторую группу (В) входят объективные различия в оценке полезности, отражающей ожидания типичного участника рынка. При этом можно выделить следующие ключевые показатели, характеризующие полезность бизнеса:

- эффективность деятельности компаний и характеризующие ее соотношения между их ключевыми ценообразующими показателями (в том числе теми показателями, что традиционно используются для расчетов мультипликаторов);
- будущие изменения ценообразующих показателей компаний – темпы роста;
- инвестиционные риски компаний – требуемая норма доходности на капитал.

В третьей группе (С) в некотором роде особняком стоят искажающие и несистемные факторы, которые не известны для типичных участников рынка (за исключением текущего собственника бизнеса), но влияют на показатели, отраженные в отчетности компании:

- «искусственная оптимизация» ценообразующих показателей (как правило, прибыли);
- несистемные (случайные) события.

Выполняя оценку сравнительным подходом, оценщик, как правило, не имеет возможности количественно оценить влияние субъективных факторов (группа А) на цены сделок, поэтому по умолчанию большинство расчетов проводится исходя из допущения, что условия сделок с компаниями-аналогами отражают ожидания и требования типичного участника рынка.



Алексей Аканов. **Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса**

Справедливость указанного допущения, мягко говоря, далеко не всегда очевидна, в силу чего возникает одна из предпосылок для расхождения значений мультипликаторов.

Нивелирование влияния искажающих и несистемных факторов (группа С), как правило, осуществляется оценщиками за счет:

- выбора для расчета мультипликаторов и тех показателей, которые в наименьшей степени подвержены искажениям и «оптимизации» (выручка, производственные мощности);
- выбора в качестве знаменателей мультипликаторов показателей, усредненных за несколько периодов.

Влияние на стоимость ожидаемых темпов роста (фактор группы Б) в традиционной практике оценки реализуется путем применения фьючерсных мультипликаторов, т. е. мультипликаторов, в знаменателях которых фигурируют прогнозные значения ценообразующих показателей компаний.

В рамках данного исследования мы рассмотрим более гибкие методические возможности количественной оценки влияния на мультипликаторы объективных различий между компаниями, а именно различий по двум последним из указанных факторов группы Б – ожидаемым темпам роста и норме доходности на капитал.

Соответствующее требование содержится в международных стандартах оценки (МСО-2011, Стандарты по активам. МСО 200. Бизнесы и права участия в бизнесе, п. С19b). Здесь указано, что «...для того чтобы сделать отношения (мультипликаторы) значимыми для оцениваемого бизнеса, в них может потребоваться ввести корректировки. Соответствующие примеры включают в себя корректировки на различия рисков и ожиданий по бизнес-аналогам и оцениваемому бизнесу».

КАК КОРРЕКТИРОВАТЬ МУЛЬТИПЛИКАТОРЫ

Рассмотрим гипотезу относительно способа корректировки мультипликаторов с учетом указанных выше факторов. Предположим, что величина корректировки для мультипликаторов с учетом различия в рисках и ожиданиях

(темпах роста) может быть выражена в виде некоторого коэффициента (С), т. е.:

$$M^o = C \times M^{an},$$

где:

M^o – мультипликатор оцениваемой компании;

M^{an} – мультипликатор компании-аналога;

C – корректировочный коэффициент, учитывающий отличия в норме доходности (рисках) и ожиданиях темпов роста доходов оцениваемой компании и компании-аналога.

Тогда, используя определения понятий «мультипликатор» (см. формулу 7), путем последовательных преобразований получим следующее выражение для расчета корректировочного коэффициента (С):

$$C = \frac{I^{an}}{V^{an}} : \frac{I^o}{V^o}.$$

В частности, рассматривая в качестве основного ценообразующего параметра (I) показатель чистого дохода (P), получим следующее выражение:

РАСЧЕТ КОРРЕКТИРОВОЧНОГО КОЭФФИЦИЕНТА ДЛЯ МУЛЬТИПЛИКАТОРА

$$C = \frac{P^{an}}{V^{an}} : \frac{P^o}{V^o} = \frac{CR^{an}}{CR^o}, \quad (2)$$

где:

P^{an} – показатель чистого дохода компании-аналога;

P^o – показатель чистого дохода оцениваемой компании;

V^o – стоимость оцениваемой компании;

V^{an} – стоимость компании-аналога;

CR^{an} – коэффициент капитализации для компании-аналога;

CR^o – коэффициент капитализации для оцениваемой компании.

Расчет коэффициента капитализации может быть проведен в соответствии с положениями теории стоимости денег во времени на базе объективных данных о рыночной норме доходности на капитал



Алексей Аканов. **Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса**

и ожидаемых темпах роста дохода. Таким образом, различие между рисками и ожидаемыми темпами роста оцениваемой компании и компаний-аналогов может быть количественно отражено путем корректировок мультипликаторов пропорционально соотношениям коэффициентов капитализации. Это может быть выражено следующей формулой.

РАСЧЕТ СКОРРЕКТИРОВАННОГО МУЛЬТИПЛИКАТОРА

$$M'_i = M_i \times C_i, \quad (3)$$

где:

M'_i – скорректированное значение интервального мультипликатора для i -й компании-аналога;

M_i – базовое значение интервального мультипликатора для i -й компании-аналога;

C_i – корректировочный коэффициент для i -й компании-аналога, рассчитанный по формуле (2).

При этом указанное методическое предположение может быть справедливым для общего случая, т. е. применимо не только в отношении мультипликаторов, основанных на показателях чистого дохода (чистая прибыль, EBITDA и т. п.). Когда оценка производится на базе валового мультипликатора (цена/выручка, цена/стоимость активов, цена/максимальная мощность и т. п.), то для расчета коэффициента капитализации могут быть использованы ожидаемые темпы роста соответствующего ценообразующего показателя, участвующего в расчете знаменателя мультипликатора.

Помимо традиционного допущения о том, что величина валовых ценообразующих показателей, участвующих в расчете знаменателей мультипликаторов, менее подвержена влиянию несистематических факторов и поэтому зачастую может более достоверно отражать стоимость, чем показатели, основанные на прибыли, также применяется и неявное допущение о том, что эффективность (рентабельность по рассматриваемым валовым показателям) для сравниваемых компаний

идентична. Справедливость указанных допущений должна быть предметом анализа в процессе определения достоверности результатов, полученных с применением каждого из мультипликаторов, и присвоения им соответствующих весовых коэффициентов.

МЕТОДИКА РАСЧЕТА КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ключевым вопросом практического применения указанной корректировки является возможность достоверного и корректного расчета коэффициентов капитализации для рассматриваемых компаний на основании известных темпов роста дохода и объективных (рыночных) данных относительно требуемой нормы дохода на капитал по альтернативным инвестициям. Как известно, методика решения этого вопроса рассматривается в рамках теории стоимости денег во времени.

В общем случае коэффициент капитализации (соотношение между чистым доходом, сгенерированным компанией в течение базового периода (P_0), и стоимостью компании $f(P_0)$) может быть выражен через темпы роста показателя чистого дохода (денежного потока) и ставку дисконтирования.

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ КОМПАНИИ С ПЕРЕМЕННЫМИ ТЕМПАМИ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ЧИСТОГО ДОХОДА (ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА) И ПЕРЕМЕННОЙ ВЕЛИЧИНОЙ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

$$CR = \frac{P_0}{f(P_0)} = \frac{1}{\frac{g_1}{1+R_1} + \frac{g_1 \times g_2}{(1+R_1) \times (1+R_2)} + \dots + \frac{\prod_{k=1}^N g_k}{\prod_{k=1}^N (1+R_k)} + \frac{g_{pp} \times \prod_{k=1}^N (g_k) \div (R_k - (g_{pp} - 1))}{\prod_{k=1}^N (1+R_k)}}, \quad (4)$$



Алексей Аканов. Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса

где:

CR – коэффициент капитализации чистого дохода (денежного потока), полученного компанией за период (год), предшествующий дате оценки (дате сделки с компанией-аналогом);

R_k – стоимость привлечения капитала (ставка дисконтирования), характерная в k -м периоде (году) прогнозного периода.

g_k – коэффициент изменения (темпы роста) чистого дохода (денежного потока) в k -м периоде (году) прогнозного периода относительно денежного потока предыдущего ($k-1$)-го периода;

g_{pp} – средний (долгосрочный) условно-постоянный коэффициент изменения (темпы роста) чистого дохода (денежного потока) в постпрогнозном периоде;

N – длительность прогнозного периода.

В частности, если ставка дисконтирования является для рассматриваемой компании величиной постоянной, то расчет коэффициента капитализации может быть проведен по приведенной ниже формуле.

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ КОМПАНИИ С ПЕРЕМЕННЫМИ ТЕМПАМИ ИЗМЕНЕНИЯ ЧИСТОГО ДОХОДА (ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА) И ПОСТОЯННОЙ ВЕЛИЧИНОЙ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

$$CR = \frac{1}{\frac{g_1}{1+R} + \frac{g_1 \times g_2}{(1+R)^2} + \dots + \frac{\prod_{k=1}^N g_k}{(1+R)^N} + \frac{\prod_{k=1}^N g_k \times g_{pp}}{(1+R)^N \div (R - (g_{pp} - 1))}} \quad (5)$$

Если при постоянной ставке дисконтирования и темпы (коэффициенты) будущего изменения чистого дохода (денежного потока) компании также являются величиной постоянной, то расчет коэффициента капитализации может быть проведен исходя из следующего ниже выражения, по сути являющегося модификацией формулы Гордона.

РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ ДЛЯ КОМПАНИИ С ПОСТОЯННЫМИ ТЕМПАМИ ИЗМЕНЕНИЯ ЧИСТОГО ДОХОДА (ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА) И ПОСТОЯННОЙ ВЕЛИЧИНОЙ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

$$CR = \frac{R - (g - 1)}{g}, \quad (6)$$

где:

CR – коэффициент капитализации; R – средневзвешенная стоимость привлечения капитала компанией (ставка дисконтирования);

g – средний (долгосрочный) условно-постоянный коэффициент изменения чистого дохода.

Всегда важно соблюдать паритет между характеристикой стоимости бизнеса (E или EV), используемыми показателями дохода и стоимостью привлечения капитала. Если рассматривается стоимость собственного (акционерного) капитала (E – equity), то коэффициент капитализации должен быть рассчитан на показателях изменения чистого дохода для собственного капитала и стоимости привлечения собственного капитала. Коэффициент капитализации стоимости инвестированного капитала компании (EV – enterprise value) рассчитывается на базе средневзвешенной стоимости привлечения заемного и собственного капитала ($WACC$) и показателя бездолгового дохода.

Выбор метода расчета коэффициента капитализации определяется наличием информации относительно прогнозов изменения финансовых показателей (выручки, прибыли, денежных потоков) компаний в течение достаточно длительного прогнозного периода (не менее 2 лет), а также необходимостью корректировки величины ставки дисконтирования для отражения изменений рисков компании в течение указанного периода. В случае когда имеется информация об ожидаемых инвесторами будущих темпах изменения показателей дохода компании на прогнозный период, применяются выражения, указанные в формуле 4 или формуле 5. В других случаях



Алексей Аканов. **Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса**

для расчета коэффициента капитализации применяется выражение, указанное в формуле 6.

Все ценообразующие параметры, используемые в мультипликаторах, как правило, прямо или косвенно отражают ожидания будущих материальных благ от владения бизнесом, поэтому рассматриваемая методика универсальна.

Вместе с тем все же стоит сделать оговорку, что применима она к мультипликаторам, в знаменателях которых фигурируют ценообразующие показатели, будущее изменение которых является значимым фактором для формирования ожиданий получения инвесторами доходов от владения бизнесом.

Кроме того, расчет коэффициента капитализации для целей корректировки мультипликатора должен быть основан на темпах изменения соответствующего ценообразующего показателя мультипликатора (I).

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА КОЭФФИЦИЕНТОВ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Источниками информации для расчета ставки дисконтирования и темпов роста компаний-аналогов могут являться любые достоверные рыночные данные, доступные по состоянию на дату сделки с компанией-аналогом для типичных участников рынка.

Например, в качестве источника информации для определения инвестиционных перспектив и темпов изменения ценообразующих показателей компаний-аналогов могут быть использованы аналитические обзоры, подготовленные специализированными инвестиционными компаниями, годовые отчеты компаний, база данных Bloomberg и другие аналогичные платные и бесплатные источники информации, содержащие независимые прогнозы.

Для того чтобы не вносить дополнительную погрешность в расчеты, целесообразно для расчета ставок дисконтирования WACC компаний-аналогов и оцениваемой компании использовать идентичную

методику и источники информации. Например, в качестве основной методики для расчета стоимости привлечения собственного капитала можно использовать метод CAPM, традиционно применяемый в рамках доходного подхода.

Стоит подчеркнуть, что для каждой компании-аналога необходимо использовать ретроспективные показатели, актуальные именно на соответствующую дату сделки. Именно это обстоятельство, а также необходимость поиска достаточно закрытой информации о прогнозных показателях непубличных компаний-аналогов обуславливает высокую трудоемкость и зачастую даже практическую неприменимость корректировки мультипликаторов при использовании данных о внебиржевых сделках (метод сделок). Вместе с тем при использовании данных о сделках с акциями публичных компаний, имеющими свободное обращение на биржевом рынке (метод рынка капитала), указанные технические проблемы становятся преодолимыми, и корректировка мультипликаторов вполне осуществима не только в теории, но и на практике.

РАЗЛИЧИЕ В ПОЛНОТЕ И КАЧЕСТВЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ АНАЛОГАХ И ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Различие в полноте и качестве информации об аналогах и объекте оценки зачастую приводит к погрешностям расчета. В задачу оценщика входит выбор оптимальных допущений и способов расчета, позволяющих максимизировать достоверность результата.

Как правило, информация об объекте оценки более полная, чем об объекте-аналоге, что зачастую обусловлено большим объемом исследований, проводимых оценщиком в отношении объекта оценки, и, как следствие, лучшим качеством и количеством источников информации о значениях ценообразующих показателей объекта. Значения ряда показателей объектов-аналогов могут быть недостаточно обоснованы или вовсе быть неизвестны для оценщика. Впрочем, данная ситуация во многом типична и для инвесторов – участников рынка, причем как для продавцов (в меньшей степени), так и для покупателей, т. е. по сути она является



Алексей Аканов. **Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса**

одним из условий, в рамках которых происходит формирование рыночных цен сделок.

В частности, при рассмотрении оценщиком вопроса расчета величины корректировок, обусловленных отличием объектов-аналогов от объекта оценки, в условиях недостатка информации относительно характеристик объектов-аналогов имеются несколько сценариев рассуждений:

- Если использовать корректировки на различия по всем показателям объекта оценки, по которым имеется достоверная и полная информация, то оценщик вынужден «придумывать» значения для некоторых соответствующих показателей объектов-аналогов, что вносит погрешность в расчеты. Как правило, в сравнительном подходе наибольшую сложность вызывает получение информации о прогнозных темпах изменения таких ключевых показателей объектов-аналогов, как выручка, чистая прибыль, EBITDA и т. п.
- Если же исключить из расчета корректировки на те показатели, значения которых неизвестны по всем сравниваемым объектам, то могут не быть учтены существенные для стоимости различия между аналогами и оцениваемым объектом, что опять-таки не увеличивает достоверность результатов расчета стоимости.

Идеальный вариант – это достижение паритета в объеме и источниках использованной информации по максимальному числу ценообразующих параметров для всех без исключения сравниваемых компаний, включая оцениваемую. То есть используются идентичные источники информации о значениях соответствующих показателей для аналогов и самой оцениваемой компании, при которых объем и качество информации обо всех компаниях будет максимальным.

При невозможности использования указанного варианта оценщиком проводится расчет на базе консенсус-допущения, обеспечивающего минимизацию погрешности результата. При этом в задачу оценщика входит вынесение обоснованного суждения о вероятности наличия существенных для стоимости различий между аналогами и оцениваемым объектом по тем параметрам, значения которых достоверно не известны по выбранным компаниям-аналогам. В этом случае оценщик делает вывод только на основании предположений об ориентировочных и вероятностных значениях показателей

объектов-аналогов, которые могут быть получены в том числе на базе анализа диапазонов среднерыночных значений по максимальному числу сопоставимых объектов.

Если по результатам проведенного анализа более вероятно, что значение какого-либо ценообразующего показателя объекта оценки существенно отличается от значений соответствующих показателей по рассматриваемым аналогам, то, как правило, уместно использовать корректировку по данному показателю. В том числе и на базе того объема информации, который может быть получен оценщиком и типичными участниками рынка. При этом значение данного показателя для объекта оценки, как правило, характеризуется использованием максимально полной информации, а значения соответствующих показателей для объектов-аналогов принимаются на основании источников информации, которые доступны оценщику и типичным участникам рынка, или на базе среднеотраслевых показателей, если это применимо.

В других случаях корректировка по данному показателю не проводится либо проводится на базе информации, полученной из единых для всех сравниваемых компаний источников и характеризующейся паритетом по объему и достоверности. Даже если такая информация может заведомо вносить погрешность в значения показателей объекта оценки. Поясним вышеприведенные тезисы на примере.

Пусть оценивается небольшая непубличная компания. Есть бизнес-план этой компании на несколько лет вперед. Составлен прогноз денежных потоков организации в рамках оценки ее стоимости доходным подходом. Таким образом, мы располагаем полной информацией о наиболее вероятных ожидаемых темпах роста всех ключевых показателей оцениваемой компании в течение прогнозного периода, исходя из которых можно сделать вывод о том, что ожидаются существенные скачкообразные изменения по выручке и прибыли. В качестве компаний-аналогов мы рассматриваем более крупные и также непубличные компании, относительно ожидаемых показателей которых отсутствует полная информация.

Нам необходимо провести корректировку мультипликаторов компаний-аналогов с учетом всех различий между ними и оцениваемой компанией по ожидаемым темпам роста ключевых ценообразующих показателей и отличий в рисках, характеризующих требуемую норму доходности на капитал.



Алексей Аканов. Корректировка мультипликаторов при сравнительном подходе к оценке бизнеса

Термины и определения

Коэффициент капитализации

$$CR = \frac{P}{V}, \quad (8)$$

где: CR – коэффициент капитализации; P – размер чистого дохода (денежный поток, чистая прибыль и т. п.), приносимого компанией за период; V – стоимость компании (Е или EV)**Мультипликатор**

$$M = \frac{V}{I}; \quad (7)$$

где: M – мультипликатор; V – стоимость компании (Е или EV); I – ценообразующий показатель компании.**Коэффициент капитализации** — это показатель, отражающий соотношение между размером дохода (P), приносимого компанией за период, и стоимостью компании.**Собственный капитал компании (Е)** — средства участников (акционеров) компании, инвестированные в компанию.**Инвестированный капитал компании (EV)** — совокупность всех активов компании, источниками финансирования которых являются средства участников (акционеров) компании и привлеченные кредиты.**Ценообразующие показатели компании** — количественные характеристики компании, величина которых отражает полезность компании как объекта сделки. Компания-аналог для оцениваемой компании – это организация, осуществляющая свою деятельность в рамках одной отрасли с оцениваемой компанией или в отраслях, реагирующих на одни и те же экономические переменные. Состав ценообразующих показателей у оцениваемой компании и компании-аналога, как правило, идентичен.**Мультипликатор** — коэффициент оценки, рассчитываемый как соотношение между стоимостью бизнеса (Е или EV) и каким-либо ценообразующим показателем бизнеса (как правило, это показатель дохода или чистых активов).

В данном случае, в силу отсутствия информации об ожидаемых темпах роста компаний-аналогов, необходимо сделать обоснованный выбор допущения, на основании которого можно рассчитать корректировку по данному фактору.

Прежде всего, попытаемся понять существенность возможной корректировки. Поскольку в рассматриваемом примере ожидаемый рост оцениваемой компании существенно выше темпов роста отрасли, а компании-аналоги являются достаточно крупными и фактически определяют отраслевые тенденции, то корректировку можно считать значимой, т. е. существенно влияющей на стоимость. В этом случае при расчете коэффициентов капитализации рекомендуется оперировать имеющейся информацией о темпах роста оцениваемой компании. Также, ввиду отсутствия лучшей альтернативы, для всех компаний-аналогов лучше использовать идентичные предположения о том, что их темпы роста будут соответствовать среднеотраслевым тенденциям.

Если бы в рассматриваемом примере ожидаемый рост оцениваемой компании был бы близок к среднеотраслевым темпам роста, то значимость корректировки по данному фактору можно было бы признать низкой. Тогда было бы уместно и оптимально использовать идентичные источники информации для всех сравниваемых компаний, т. е. темпы роста оцениваемой компании могли бы быть приняты равными среднеотраслевым и получены из тех же источников информации, что и темпы роста компаний-аналогов. **OD**



Дмитрий Пигорев,
научный сотрудник, ЦЭМИ РАН

Любой онлайн-бизнес основан на активах, которые в совокупности формируют их способность генерировать поток клиентов.

Идентификация специфических активов интернет-компаний

Всего за несколько лет Интернет стал неотъемлемой частью нашей жизни. Вполне естественно, что связанный с ним бизнес также получил широкое распространение. Как же оценивать интернет-активы?

НАЙТИ И ИДЕНТИФИЦИРОВАТЬ

Бурное развитие интернет-бизнеса и бизнеса, использующего Интернет для продвижения своих товаров и услуг, оказывает огромное значение и меняет структуру и принципы функционирования рыночной экономики. Практически любое решение о покупке принимается с участием информации, полученной в сети Интернет на тех или иных веб-сайтах или в приложениях. При этом, в зависимости от типа продукта или услуги, Интернет и связанные с ним нематериальные активы вовлечены в процесс принятия решения различным образом, а информация обладает различной «продающей способностью».

Методическая основа для оценки подобных активов является недостаточно разработанной областью и требует дополнительного анализа.

Данная статья посвящена обзору существующих типов интернет-активов и их идентификации. Статья в первую очередь может быть полезна практикующим оценщикам, имеющим скромное представление о принципах и особенностях функционирования онлайн-бизнеса.

ВСЕ НЕОБХОДИМЫЕ СВОЙСТВА

Предполагается, что в любом бизнесе, в том числе и в интернет-компаниях, интернет-активы являются частью цепи создания стоимости. Ее, в свою очередь, можно выделить и рассмотреть в качестве независимой части бизнеса, создающей стоимость на базе интернет-активов и потребляющей соответствующую часть операционных, маркетинговых и прочих бюджетов.

В зависимости от типа бизнеса и типа его бизнес-модели онлайн-часть бизнеса обладает различной степенью влияния на процессы и операции. Поэтому мы в первую очередь разделим все компании на несколько типов, имеющих одинаковые факторы стоимости, и затем рассмотрим и предложим подход к оценке для каждого типа интернет-активов с учетом его



Дмитрий Пигорев. Идентификация специфических активов интернет-компаний

особенностей. Безусловно, синергетические эффекты также не должны быть полностью исключены из рассмотрения. Активы интернет-компаний на сегодняшний день, несомненно, являются большим подклассом нематериальных активов и обладают свойствами в соответствии с требованиями МСФО: способностью приносить доход, идентифицируемостью и отделенностью. Нормативная и методологическая базы в настоящий момент недостаточно развиты для того, чтобы компании могли вести отдельный учет подобных активов. Все чаще можно встретить случаи, когда оценочные суждения движутся в ложном направлении, в то время как дополнительная информация, способная пролить свет на величины факторов стоимости интернет-активов, может лежать на поверхности.

КАКАЯ МОДЕЛЬ, ТАКАЯ И КОМПАНИЯ

При классификации интернет-компаний наиболее адекватным подходом представляется систематизация на основе используемых ими бизнес-моделей. Когда две компании обладают идентичной бизнес-моделью, они обычно обладают и идентичным комплектом активов, видами доходов и расходов, а значит, могут быть оценены с использованием схожего набора факторов стоимости или оценочных показателей.

Основываясь на опыте, бизнес-модели можно разделить на следующие типы:

- брокерская;
- рекламная;
- информационно-посредническая;
- перепродажа;
- производство (прямое);
- партнерская;
- сообщество;
- подписка;
- платный доступ.

Наибольший интерес представляет брокерский тип бизнес-модели, поскольку он использует широкий набор маркетинговых инструментов

и оперирует самыми передовыми практиками онлайн-бизнеса. О нем дальше и пойдет речь. Бизнес-модели, использующие косвенные методы монетизации, не менее интересны, но в большинстве своем основным источником их дохода выступает реклама и партнерские проекты.

КАК ТРАФИК ПРЕВРАЩАЕТСЯ В ЗАКАЗЫ

Интернет-бизнес, функционирующий в рамках некоторой бизнес-модели, обычно опирается на трафик или поток посетителей веб-сайта и его способность продавать товары и услуги. Посетители, обладающие потребностью в товарах или услугах в результате блужданий по сети Интернет, попадают на веб-сайт компании, затем некоторая часть из них совершает полезные действия (оставляют заявки, заполняют формы обратной связи, звонят, отправляют e-mail и т. д.), которые в последующем превращаются в реальные заказы и выручку.

Способность трафика становиться заказами именуется конверсией, которая определяется количественным отношением показателя воронки продаж на этапе i к показателю воронки продаж на этапе j . Чаще всего в качестве конверсии используют отношение количества заказов к посещениям всего веб-сайта, его части или конкретной веб-страницы.

Конверсия напрямую зависит от качества совокупности используемых компанией активов. При этом, в отличие от других нематериальных активов, измерение эффекта возможно произвести намного проще и точнее, например, для доменного имени, чем для его нецифрового аналога товарного знака.

Несомненно, Интернет предлагает множество бесплатных возможностей для продвижения товаров и услуг, но вместе с этим повышается уровень шума, сквозь который желающим использовать бесплатные возможности сложно пробиться. В конце концов отказ от покупки трафика превращается в трудозатраты. Компании, приобретающие трафик, обычно желают сохранять некоторый баланс между расходами на приобретение клиентов и операционной маржей их бизнеса. В противном случае компании в конечном счете становятся убыточными.



Дмитрий Пигорев. Идентификация специфических активов интернет-компаний

Неравенством жизнеспособности интернет-бизнеса очень часто называют следующее соотношение:

$$LTV > CPA \quad (1),$$

где:

LTV – Lifetime value, или «совокупная ценность клиента»;

CAC – Cost of acquisition, или стоимость приобретения клиента.

Соотношение выражает простую истину: клиент должен приносить больше, чем расходуется на его приобретение. Тем не менее данное неравенство упускает из виду все остальные операционные издержки, о которых также нельзя забывать.

Таким образом, опираясь на стоимость привлечения клиента, компании стремятся управлять эффективностью бизнеса. Стоимость привлечения можно разделить по этапам воронки продаж и фокусироваться на оптимизации конверсии на каждом из ее этапов. В данный момент на первый план выходят онлайн-активы, с их уровнем конверсии, которого может быть недостаточно для соблюдения неравенства (1).

Несомненно, одним из важнейших факторов, обычно дорого обходящихся компаниям, является оптимизация конверсии платного трафика. Для того чтобы его конверсия находилась на приемлемом уровне, необходимо, чтобы трафик был в достаточной степени таргетированным. Поэтому анализ эффективности трафика обычно связывают с его непосредственным источником, а такую связь обычно называют атрибуцией. Инструменты веб-аналитики позволяют сегментировать трафик по источникам, страницам и многим другим элементам. Существует типичная сегментация трафиков для онлайн-ресурсов.

ВИДЫ ТРАФИКОВ

Прямой трафик. Данный тип трафика обычно формируется узнаваемостью бренда (или уровнем осведомленности о нем потребителей) и совокупным восприятием бренда потребителями. Посетители веб-сайта иногда возвращаются для того, чтобы приобрести что-нибудь еще, быть

в курсе новостей или найти необходимую информацию о продукции или услугах, контактах или сотрудниках компании.

Такой тип трафика может быть оценен как брендовый и отнесен к тому, что мы можем определить как стоимость онлайн-бренда. Следует заметить, что некоторая доля именно данного типа трафика может быть так же спровоцирована «офлайн» маркетинговой активностью и не иметь специальной разметки или идентификаторов для исключения такого пересечения. Оценщику, использующему информацию из систем веб-аналитики, следует учитывать данный факт и запрашивать информацию о всех активностях, лежащих вне Интернета, и исключать трафик, «вызванный офлайном», что, к сожалению, не всегда можно реализовать полноценно. Так, например, для крупных корпораций практика проведения широкомасштабных рекламных кампаний для выводимого на рынок продукта является вполне типичной, при этом идентифицировать такое межканальное взаимодействие практически невозможно.

Тем не менее прямой трафик также зачастую может быть сгенерирован кем-то, кто уже ранее посещал ваш веб-сайт и знаком с вашим доменным именем, но системы веб-аналитики не могут распознать его, как «опытного» посетителя по ряду причин. Конверсия такого трафика обычно может быть выше средней по веб-сайту, однако в каждом конкретном случае ситуация может иметь различную окраску.

Прогнозирование данного типа трафика может быть взаимосвязано с прочими маркетинговыми активностями.

Реферальный трафик. Второй крупной категорией трафика выступает трафик, генерируемый пользователями, приходящими по ссылкам с других веб-сайтов. Данный тип трафика может иметь естественные корни, владельцы других веб-сайтов могут ссылаться на сайт компании в публикуемых материалах, на сайтах партнеров и т. д. Реферальный трафик может так же возникать в результате размещения рекламных материалов на сайтах, предлагающих такое размещение.

Органический или поисковый трафик. Пользователь для удовлетворения своих потребностей может также использовать поисковые системы (такие как Google или Yandex), вводя различные ключевые слова, характеризующие данные потребности, в поисковую строку



Дмитрий Пигорев. Идентификация специфических активов интернет-компаний

и находить ваш сайт среди других. Это становится возможным благодаря алгоритмам поисковых систем, индексирующих информацию на страницах вашего сайта и затем ранжирующих по отношению к поисковому запросу пользователей. Таким образом, столкнувшись с вашим веб-сайтом, при наличии интереса пользователь в той или иной степени познакомится с веб-сайтом, доменным именем и вместе с этим коснется вашего бренда. Если ваш веб-сайт или предложение покажется действительно очень интересным, пользователь может добавить его в закладки и посещать его регулярно или совершит покупку. Это значит, что без какой-либо дополнительной маркетинговой активности и затрат на такую активность пользователи, опираясь на контент, размещенный на страницах веб-сайта, будут продолжать посещать его страницы, и такой трафик все еще будет обладать некоторым коммерческим потенциалом. Следует отметить, что обычно такой трафик намного менее таргетирован и, следовательно, имеет меньшую конверсию, в т. ч. в результате существования исключительно информационного, а не коммерческого интереса у пользователей. Несмотря на это, данный тип трафика может оказывать существенное влияние на финансовые показатели бизнеса, работающего в сети. Помимо прочего, данный тип трафика несет свои особенности и риски, связанные с алгоритмами поисковых систем, минимальное изменение которых может переместить ваш сайт «на задворки Интернета» или попросту исключить из поисковой выдачи. Поисковые алгоритмы включают несколько сотен факторов ранжирования поисковой выдачи, каждый фактор обладает некоторым весом в формуле ранжирования. Данные обстоятельства должны быть учтены, а риски оценены в ходе проведения оценки любого интернет-актива.

Анализ текущего положения веб-сайта в Интернете на базе открытых и в том числе бесплатных инструментов может многое сообщить оценщику о коммерческом положении и будущем потенциале веб-сайта, но наиболее обстоятельная информация может быть получена на стыке данных о продажах и систем веб-аналитики. Так, например, присутствие сайта на первых позициях в поисковых системах по коммерческому запросу «купить пластиковые окна» может создавать поток заинтересованных пользователей и серьезные экономические предпочтения

некоторому игроку рынка, при этом первые позиции по запросу «как самому вставить пластиковые окна» будет генерировать трафик с околонулевым или низким уровнем конверсии.

Учитывая особенности работы алгоритмов поисковых систем, следует определить, что объем поискового трафика зависит от ряда компонентов, включающих внешние и внутренние факторы. К внешним факторам можно отнести внешнюю ссылочную массу, упоминания на веб-сайтах и в социальных сетях, к внутренним – дизайн, контент, доменные имена, в некоторой степени платформу веб-сайта. Каждый аспект имеет важное значение для веб-сайта. Отсутствие должного качества у одного из элементов может приводить к отставанию веб-сайта от конкурентов.

ФАКТОРЫ РАНЖИРОВАНИЯ ПОИСКОВЫХ СИСТЕМ

Как было отмечено, поисковые системы используют ряд алгоритмов для ранжирования сайтов. Алгоритмы основываются на ряде факторов, определяющих положение веб-сайтов в выдаче поисковых систем. Несомненно, поисковые машины обладают большим объемом знаний относительно того, что делает одни веб-сайты более, а другие менее интересными пользователям. Накопленный опыт заложен в поисковых алгоритмах, которые оттачиваются уже на протяжении нескольких десятилетий. В связи с тем, что поисковые машины не раскрывают всех аспектов работы поисковых алгоритмов для снижения вероятности «накруток», некоторые крупницы информации можно найти в презентационных материалах, а также некоторые специалисты по поисковому продвижению проводят собственные исследования влияния различных факторов ранжирования на работу поисковых систем.

На рисунках 1 и 2 представлены диаграммы, содержащие вес факторов в алгоритмах поисковых машин Google и Yandex, которые были установлены в результате одного из таких исследований. Данные диаграммы отражают классификацию групп факторов ранжирования, среди которых:



Дмитрий Пигорев. Идентификация специфических активов интернет-компаний

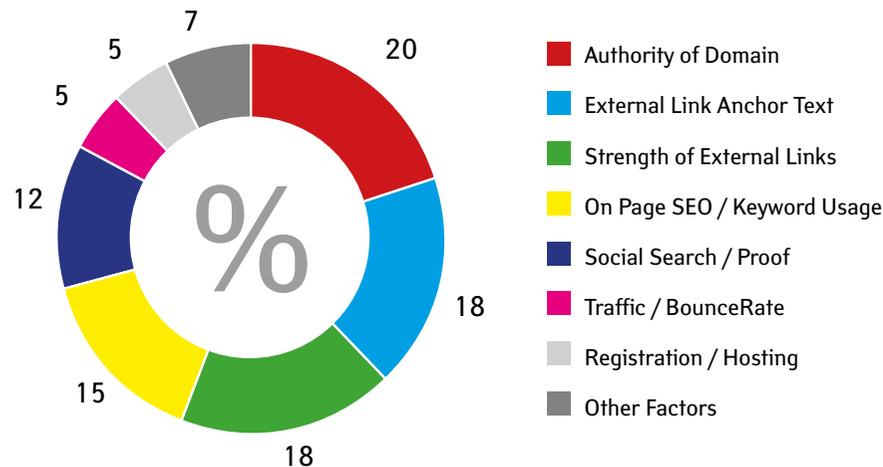


Рисунок 1. Факторы ранжирования Google

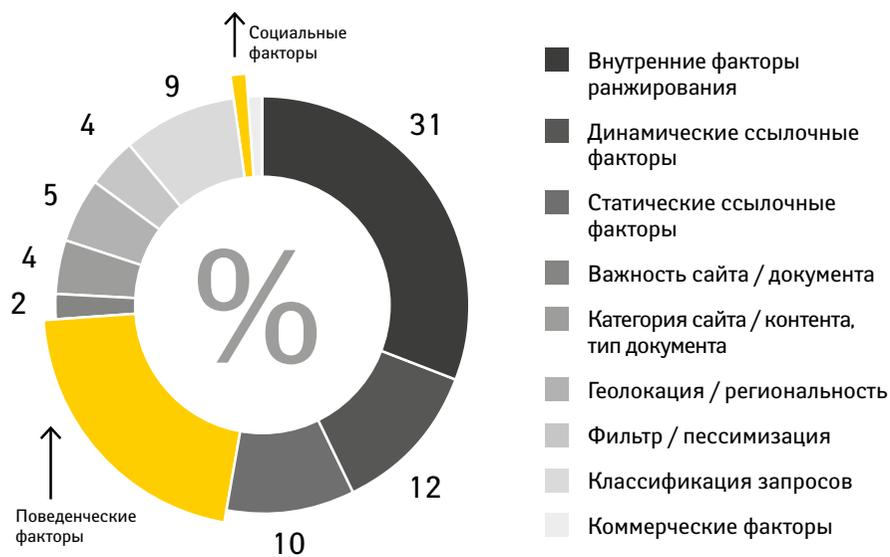


Рисунок 2. Факторы ранжирования Yandex

- внутренние факторы ранжирования;
- динамические ссылочные факторы;
- статические ссылочные факторы;
- поведенческие факторы;
- факторы, связанные с запросом;
- геофакторы;
- прочие.

Каждая группа факторов ранжирования может быть рассмотрена как своего рода отдельный онлайн-актив. Кроме того, обратим внимание на активы, оказывающие влияние на факторы ранжирования.

ВНЕШНИЕ ФАКТОРЫ

Ссылочная масса (backlinks)

Алгоритмы, пришедшие из системы индексов цитируемости, используемых в научной среде, хорошо прижились в Интернете. На заре развития поисковых машин данный вид факторов занимал доминирующее положение в формуле ранжирования, что привело к появлению ссылочных бирж, продающих внешние ссылки владельцам сайтов. Поисковые машины в стремлении защитить пользователей от подобных манипуляций модифицируют алгоритмы, и на сегодняшний день значимость ссылочной массы снижается. Следует упомянуть, что поисковая система «Яндекс» в конце 2013 года сделала заявление о полном исключении данных факторов из формулы ранжирования, тем не менее полного исключения ссылочного ранжирования не произошло.

ВНУТРЕННИЕ ФАКТОРЫ РАНЖИРОВАНИЯ

Контент. Обычно интернет-магазины обладают достаточно большим количеством страниц и материалов, таких как текстовая информация, графическая и видео. Большое количество качественного контента делает сайт более интересным для большого количества пользователей,



Дмитрий Пигорев. Идентификация специфических активов интернет-компаний

поэтому поисковые алгоритмы, несомненно, учитывают такие факторы, как объем контента. Качество контента при этом определяется в том числе поведением пользователей на страницах сайта. Так, сайт, задерживающий внимание пользователя, будет казаться более интересным, чем сайт, который пользователи покидают в течение первых 15 секунд после попадания на его страницу. Поведение пользователей характеризуется отдельной категорией факторов, которые зовутся поведенческими. Их значимость в формуле ранжирования существенно возросла в последние несколько лет. Несомненно, контент является видом онлайн-активов, поскольку соответствует критериям идентифицируемости, подконтрольности и способности приносить экономические выгоды. Однако достаточно сложно произвести точную оценку конечного эффекта от конкретного элемента контента, так же как и однозначную.

Платформа и веб-дизайн. Под платформой подразумевается техническая реализация веб-сайта, обычно выполняемая на базе некоторого набора библиотек или полноценной системы управления веб-сайтом. В зависимости от бизнес-модели может отличаться и сама платформа. Наиболее широкомасштабные проекты обычно стремятся разработать собственную систему для минимизации ряда рисков и возможности необходимой кастомизации. В случае использования проприетарных систем приобретается лицензия на использование платформы. Отдельной категорией выступают системы с открытым кодом, распространяемые по GPL-подобным лицензиям. Даже в случае проприетарной версии платформы данный вид активов обычно не может использоваться в исходном виде и как правило претерпевает существенные изменения как на этапе запуска, так и в ходе дальнейшего использования.

Веб-дизайн сайта онлайн-компании также имеет важное значение для конверсии веб-сайта. Плохой дизайн или «юзабилити» сайта могут отталкивать клиентов, готовых купить. В этом случае маркетинговые расходы будут иметь низкую эффективность. Совокупная конверсия, несомненно, зависит от дизайна, а оценка его вклада в общую конверсию является достаточно сложной задачей, которую мы также обсудим в дальнейших работах.

Доменные имена. Доменные имена являются вполне самостоятельным видом интернет-активов, несмотря на их тесную взаимосвязь с веб-сайтом, брендом и товарным знаком. Доменные имена продаются и покупаются и имеют достаточно обширный рынок, на котором торговля происходит по аукционной модели или при помощи прямых продаж.

Следует отметить, что поисковые системы также используют факторы, связывающие доменные имена с конкретным веб-сайтом и идентифицирующие тематичность сайта. Например, если доменное имя содержит ключевые слова, это делает веб-сайт ближе к некоторой тематике, и поисковые машины предоставляют ему преференции по сравнению с сайтом, который не содержит в доменном имени таких ключевых слов. Также следует отметить следующую особенность: если доменное имя резко изменит веб-сайт (и, соответственно, контент), поисковый трафик может существенно снизиться в связи с особенностью работы поисковых алгоритмов.

АКТИВЫ, ЕЩЕ АКТИВЫ

Практически каждый цифровой проект, помимо поискового трафика, привлекает клиентов, используя платную рекламу. При этом крупнейшие рекламные площадки предоставляют массу различных возможностей для таргетирования аудитории. Одной из важнейших задач профессионального маркетолога сегодня является умение правильно выделять целевую аудиторию из общей массы. Так, например, рекламодатель показывает свои объявления пользователям поисковой машины, набравшим

Справка

Таргетинг (англ. TARGET – ЦЕЛЬ)

рекламный механизм, позволяющий выделить из всей имеющейся аудитории только ту часть, которая удовлетворяет заданным критериям (целевую аудиторию), и показать рекламу именно ей.



Дмитрий Пигорев. Идентификация специфических активов интернет-компаний

ключевое слово «подобрать кейс». Таким образом, правильно разработанные рекламные кампании позволяют получать реальное конкурентное преимущество и достигать лучших результатов.

База данных, принадлежащая компании, представляет собой один из самых замечательных видов активов ввиду бесплатности контакта. Онлайн-компания ничего не стоит рассылать специальные предложения клиентам, покупавшим ее товары или услуги в прошлом. Умело построенная email-коммуникация (или иная) с клиентом может давать ошеломительные результаты, выражающиеся в росте продаж и конверсии без дополнительных расходов. Таким образом, клиентский капитал, несомненно, является активом, эффективность и отдача от которого может быть вполне точно измерена. Несомненно, данный тип активов не может существовать в отрыве от такого типа, как система лояльности, о которой речь пойдет ниже.

Кроме того, удачным инструментом является система удержания клиентов или стимуляция их многократной активности. Не секрет, что она обладает способностью приносить выгоды ее обладателям.

СОЦИАЛЬНЫЙ КАПИТАЛ

В дополнение ко всему этому многообразию стоит упомянуть стремительно набирающий обороты социальный капитал, имеющий все более важное значение для развития компаний в сети. Количество упоминаний бренда, контекст упоминаний, «перепосты», «лайки» и многие другие разновидности активностей в социальных сетях характеризуют популярность бренда. Поисковые машины с недавних пор включили подобные факторы в формулу ранжирования, и бренды, имеющие хорошее освещение в социальных сетях, имеют большие шансы на успех. Измерение стоимости данного актива является непростой задачей, тем не менее некоторые метрики, предлагаемые системами мониторинга социальных сетей, могут быть введены.

Важно помнить, что любой онлайн-бизнес основан на активах, которые в совокупности формируют их способность генерировать поток клиентов. Специалист в области оценки должен учитывать особенности каждого типа активов и связанные с ними риски. 



Евгений Яскевич,
к. т. н., генеральный директор,
ООО «НЦПО»

Методы оценки неравнозначны по трудоемкости и по итоговой точности результата. Задача оценщика – выбрать оптимальный метод.

Технологии оценки: сколько, почему и как

Перед каждым оценщиком стоит задача выбора наиболее подходящего метода, позволяющего провести максимально качественную оценку. Какие факторы необходимо учесть, выбирая метод?

ПОКАЗАТЕЛЬ КАЧЕСТВА

Технология производства оценочных услуг – это выраженный в объективной форме комплексный результат исследовательской деятельности, состоящий из способов получения результатов услуг, материальных, нематериальных и финансовых средств, способствующих реализации этих способов, а также ресурсов, которые необходимо использовать в процессе оказания оценочных услуг.

Согласно Федеральным стандартам оценки, оценщик должен использовать методы в рамках трех подходов – затратного, сравнительного, доходного. Следует отметить, что существует ряд методов оценки, не вписывающихся в рамки определенного подхода, например метод опционов (затратно-доходный подход), квалиметрические

методы оценки (сравнительный и экспертный подходы), методы массовой оценки и т. д. Методы оценки неравнозначны по трудоемкости и по итоговой точности результата. Задача оценщика – выбрать оптимальный метод: оценка стоимости должна быть проведена с должным уровнем качества и при этом должны быть затрачены оптимальные усилия. Уровень качества зависит и от потенциала оценочной компании, и от квалификации исполнителя. Потенциал оценочной компании состоит из материальных и нематериальных средств. Материальные средства – это помещения, оборудование. К нематериальным средствам относятся программные продукты, шаблоны отчетов об оценке, методические материалы, учебно-нормативная литература. На потенциал компании влияет также и наличие запаса финансовых средств. Следует отметить, что недостаток финансовых средств – одна из причин демпинга на рынке оценочных услуг.

Современная экономическая наука использует термин «технология» в более широком смысле – как описание, форму построения или представления соответствующих услуг, например «технология обучения», «технология образовательного процесса», «технология бухгалтерского учета» и т. д.



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

СТОИМОСТЬ РАБОТ

В начале работ по оценке, когда устанавливается связь с клиентом, приходится применять различные варианты расчета стоимости:

- упрощенный вариант расчета основан на «мозговой атаке» для быстрого анализа входной информации и выхода на средние трудозатраты;
- точный вариант расчета стоимости основан на составлении сметы.

Общая упрощенная форма расчета стоимости услуг выглядит так:

$$C_{\text{работ}} = \sum (N \times \text{Тр} \times \text{Вг}) / \text{Дн},$$

где:

$C_{\text{работ}}$ – стоимость работ по оценке;

N – количество специалистов (численность команды);

Тр – трудоемкость в днях;

Вг – среднегодовая выручка компании от специалиста команды;

Дн – количество дней эксплуатации специалистов в году.

Наиболее сложно оценить такие переменные, как трудоемкость в днях и среднегодовая выручка. Кроме того, сложно посчитать, какую команду бросить на оценку: может, справится один человек, а может быть, – только десять.

Количество дней эксплуатации специалистов в году равно 280 (с учетом переработки вечером и в выходные дни).

Среднегодовые выручки специалистов определяются в каждой оценочной организации, исходя из сложившейся ретроспективы, где ориентировочные данные по крупным городским оценочным фирмам следующие:

- оценщики недвижимости: от 500 тыс. руб. (квартиры на периферии) до 9 млн руб. (здания-памятники, незавершенка, права требований – в центральных городах РФ);
- оценщики МиО: от 300 тыс. руб. до 7 млн руб.;
- оценщики НМА: от 800 тыс. руб. до 11 млн руб.;
- оценщики бизнеса: от 4 млн руб. до 10 млн руб.

Рассчитаем для Москвы работы по бизнесу одного специалиста в течение 2 недель (10 рабочих дней) при среднегодовой выручке 4 млн руб.

$$C = (1 * 10 * 4\,000\,000 / 280) = 142\,857 \text{ руб.}$$

А если несложная недвижимость прибавляется для двух специалистов на неделю:

$$C = 142\,857 + (2 * 5 * 2\,000\,000 / 280) = 142\,857 + 71\,428 = 214\,285 \text{ руб.}$$

ВЫБОР И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Выбор подходов к оценке предшествует самой оценке и определяет трудоемкость производства, стоимость услуг исследовательских работ. Нормативные требования к подходам описаны в ФСО-1 (пп. 6, 7, 20–23).

Для определения подходов к оценке рассмотрим факторы выбора каждого подхода к оценке с учетом требований ФСО-1 и дополнительных специфических факторов (см. табл. 1–3).

Специфика направлений оценочных работ (бизнес, недвижимость, НМА, ИС и МиО) формирует дополнительные факторы выбора подходов, связанные непосредственно с характеристиками объектов оценки.

ПРИЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ И Понижения стоимости В РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДАХ

У оценщика очень трудная работа: ему надо быстрее, с малыми потерями, на достоверном уровне установить стоимость, да еще и угодить заказчику (или убедить его). Рыночная стоимость всегда находится в определенном диапазоне, поэтому для ее сдвига к низу или верху диапазона оценщиками используются определенные приемы, которые при



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

проведении экспертизы отчета можно выявить. Как ни странно, оценщику всегда труднее сделать реальную рыночную стоимость объекта, чем стоимости внизу и верху диапазона. Попадают редкие случаи

формирования стоимости вне рамок диапазона, что связано с «некорректной» работой специалиста. В таблицах 4–7 приведены приемы, используемые для изменения стоимости, и методы их обнаружения.

Таблица 1. Факторы выбора (отказа от применения) для доходного подхода

Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
	Стоимость бизнеса	Стоимость недвижимого имущества	Стоимость движимого имущества	Стоимость ИС и НМА
На базе ФСО-1				
Существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен генерировать, и моменты их получения.	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бизнес-плана Наличие заключенных договоров и договоров о намерениях Устойчивое положение в сегментах рынка Инвестиционная программа развития Компания имеет устойчивый спрос на свою продукцию Доход или денежные потоки имеют положительную стоимость Компания извлекает значительные прибыли из своих операций (компания рентабельна) Компания имеет существенную нематериальную стоимость (бренд, гудвилл, деловую репутацию) Компания стабильно выплачивает дивиденды и получает дивиденды от зависимых компаний 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие развитого рынка аренды помещений, земельных участков Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы (компания) 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие развитого рынка аренды МиО Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы (компания) 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бизнес-плана Наличие договоров и договоров о намерениях Наличие возможности вычленения денежных потоков, генерируемых объектом оценки из денежных потоков бизнес-единицы (компания) Наличие сведений о правовой охране ИС и НМА



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Продолжение таблицы 1

Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
	Стоимость бизнеса	Стоимость недвижимого имущества	Стоимость движимого имущества	Стоимость ИС и НМА
Существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие расходы и моменты их получения	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бизнес-плана Наличие среднеотраслевых показателей по структуре затрат Наличие ретроспективной расшифровки структуры себестоимости 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации об операционных и эксплуатационных расходах Наличие сведений о потребности в ремонтах Наличие сведений о потребностях в замене быстроизнашиваемых элементов Наличие сведений о налогооблагаемой базе 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации об операционных и эксплуатационных расходах Наличие сведений о потребности в ремонтах Наличие сведений о потребностях в замене быстроизнашиваемых элементов Наличие сведений о налогооблагаемой базе 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бизнес-планов Наличие среднеотраслевых показателей Наличие сведений по технологии и экономике использования НМА
Существует возможность установления достоверного периода прогнозирования количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов	<ul style="list-style-type: none"> Наличие бизнес-плана Маркетинг рынка и перспективы его развития Наличие индексов-дефляторов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов; Наличие сведений по правовой охране НМА
Существует возможность исследования способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования (в постпрогнозный период)	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие сведений по экономическому сроку жизни активов
Существует возможность определения ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков доходов к дате оценки	<ul style="list-style-type: none"> Существуют сопоставимые объекты Существуют аналогичные предприятия с котировками акций Существует развитый сегмент рынка, в котором работает предприятие 	<ul style="list-style-type: none"> Существуют сопоставимые объекты Существуют аналогичные активы с развитым рынком купли-продажи и сдачи в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> Существуют сопоставимые объекты Существуют аналогичные активы с развитым рынком купли-продажи и сдачи в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> Существуют сопоставимые объекты Существуют аналогичные предприятия с использованием аналогичных НМА Существуют сегменты рынка, в которых работают предприятия с аналогичными НМА
Существует возможность приведения потока ожидаемых доходов в постпрогнозный период к дате оценки	<ul style="list-style-type: none"> Существует возможность определения стоимости реверсии 	<ul style="list-style-type: none"> Существует возможность определения стоимости реверсии 	<ul style="list-style-type: none"> Существует возможность определения стоимости реверсии 	<ul style="list-style-type: none"> Существует возможность определения стоимости реверсии



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Продолжение таблицы 1

Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
	Стоимость бизнеса	Стоимость недвижимого имущества	Стоимость движимого имущества	Стоимость ИС и НМА
Дополнительные специфические факторы				
Обременения правами третьих лиц	Существует возможность расчета стоимости обременений			
Стадия существования объекта	<ul style="list-style-type: none"> Начальная стадия развития и стадия банкротства предусматривают применение только затратного подхода 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия незавершенного строительства до определенного уровня готовности (примерно до 30%) ориентируется на применение затратного и сравнительного подходов. 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия полностью амортизированного объекта предусматривает переход к скраповой стоимости 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия регистрации НМА предусматривает применение только затратного и сравнительного подходов
Объекты, требующие специфических подходов	<ul style="list-style-type: none"> ФГУП, ГУП, некоммерческие предприятия, предприятия ВПК с мобилизационным резервом и т. п. 	<ul style="list-style-type: none"> Объекты, связанные с нематериальными факторами воздействия Инфраструктурные объекты 	<ul style="list-style-type: none"> Предметы коллекционирования, раритеты Воздушные и водные суда 	<ul style="list-style-type: none"> Отдельные РИД Права требования Бренд

СОКРАЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ТАБЛИЦАХ

НМА – нематериальные активы
 ПП – прибыль предпринимателя
 ДП – денежные потоки
 ФЭА – финансово-экономический анализ
 ОС – основные средства
 СОК – собственный оборотный капитал
 ОНА – отложенные налоговые активы
 ОНО – отложенные налоговые обязательства
 IRR – внутренняя норма рентабельности

ЗУ – земельный участок
 ВРМ – валовой рентный мультипликатор
 ВЗС – восстановительная стоимость (стоимость замещения)
 ПТЛ – права третьих лиц
 ФОТ – фонд оплаты труда
 КПД – коэффициент полезного действия
 Крын – коэффициент перехода от затрат к рыночным стоимостям {3}



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Таблица 2. Факторы выбора (отказа от применения) для сравнительного подхода

Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
	Стоимость бизнеса	Стоимость недвижимого имущества	Стоимость движимого имущества	Стоимость ИС и НМА
На базе ФСО-1				
Существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов	<ul style="list-style-type: none"> • Имеется информация по котировкам акций • Имеется информация по сделкам с различными долями (пакетами акций) данной и аналогичных компаний • Имеется информация по среднеотраслевым коэффициентам 	<ul style="list-style-type: none"> • Имеется развитой сегмент рынка купли-продажи и сдачи в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> • Имеется развитой сегмент рынка купли-продажи и сдачи в аренду 	<ul style="list-style-type: none"> • Имеется развитой сегмент рынка купли-продажи и франчайзинга аналогичных ИС и НМА
Существует возможность обоснованного выбора определенных единиц сравнения и проведения сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по обоснованно выбранным элементам сравнения	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по единицам сравнения • Положительная рентабельность компаний* 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта и аналогов 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта и аналогов 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта и аналогов
Существует возможность обоснования единой шкалы корректировок и объяснения того, при каких условиях значения корректировок будут иными	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по шкалам корректировок • Наличие информации по бухгалтерским балансам сопоставимых компаний 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по шкалам корректировок 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по шкалам корректировок 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие информации по шкалам корректировок
Существует возможность согласования результатов корректирования значений единиц сравнения и скорректированных цен аналогов	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных) • Наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных) • Наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных) • Наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ) 	<ul style="list-style-type: none"> • Наличие условий сопоставимости результатов различных корректировок (минимизация разброса данных) • Наличие квалиметрических условий ранжирования результатов (применения МАИ)



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Продолжение таблицы 2

Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
	Стоимость бизнеса	Стоимость недвижимого имущества	Стоимость движимого имущества	Стоимость ИС и НМА
Дополнительные специфические факторы				
Обременения правами третьих лиц	Существует возможность расчета стоимости обременений			
Стадия существования объекта	<ul style="list-style-type: none"> Начальная стадия развития и стадия банкротства предусматривает применение только затратного подхода 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия незавершенного строительства до определенного уровня готовности (примерно до 30%) ориентируется на применение затратного и сравнительного подходов 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия полностью амортизированного объекта предусматривает переход к скраповой стоимости 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия регистрации НМА предусматривает применение только затратного и сравнительного подходов
Объекты, требующие специфических подходов	<ul style="list-style-type: none"> ФГУП, ГУП, некоммерческие предприятия, предприятия ВПК с мобилизационным резервом и т.п. 	<ul style="list-style-type: none"> объекты, связанные с нематериальными факторами воздействия; инфраструктурные объекты 	<ul style="list-style-type: none"> Предметы коллекционирования, раритеты Воздушные и водные суда 	<ul style="list-style-type: none"> Отдельные РИД Права требования Бренд
Наличие методологического обеспечения	Выбор подхода может быть осуществлен, но отсутствие разработанной методологии осуществления расчетов может служить основанием для отказа от применения подхода			

*Следует рассмотреть стадию работы предприятия (в начальной стадии и в стадии инвестиционного проекта рентабельность может быть отрицательной).



Александр Костин,
управляющий партнер,
Бюро оценки LABRATE.RU

Комментарий эксперта

СНИЖАЯ ТРУДОЕМКОСТЬ ОКАЗАНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ УСЛУГ

Статья Евгения Яскевича посвящена общим вопросам технологии оказания оценочных услуг. В ней освещены вопросы выбора подходов к оценке и отказа от подходов. В основу выбора и отказа положены нормативные требования ФСО и ряд специфических факторов, связанных с особенностями оцениваемых объектов.

Автор выполнил обзор приемов изменения стоимости в отдельных подходах и методологии обнаружения этих приемов в отчетах об оценке стоимости и предложил простую и полезную экспресс-формулу определения стоимости оценочных услуг.

Стоит отметить, что термин «технология» взят из источника 2010 года, а в 2013 году в методике, разработанной с участием автора статьи, под технологией понималась «совокупность способов получения продукции (товаров, услуг); технических средств, реализующих эти способы, а также используемых ресурсов».

В целом статья способствует снижению трудоемкости оказания оценочных услуг и является полезной как для рядовых оценщиков, так и для руководителей.



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Таблица 3. Факторы выбора (отказа от применения) для затратного подхода

Наименование фактора	Условия работы фактора для различных направлений оценки			
	Стоимость бизнеса	Стоимость недвижимого имущества	Стоимость движимого имущества	Стоимость ИС и НМА
Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который является точной копией объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> Наличие подробных расшифровок активов и пассивов компании Наличие рыночных данных по сопоставимым активам и пассивам 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по стоимости строительства аналогичных объектов Наличие информации по определению стоимости ЗУ 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по рынку купли-продажи аналогичных новых объектов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по затратам на создание объекта или (и) аналогичных объектов
Существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который имеет аналогичные полезные свойства	-	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по стоимости строительства аналогов-заместителей Наличие информации по определению стоимости ЗУ 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по купле-продаже аналогов-заместителей 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по затратам на замещение аналогичных объектов
Существует возможность учета износа и устаревания для определенных видов активов		<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта для расчета износов и ПП 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта для расчета износов 	<ul style="list-style-type: none"> Наличие информации по количественным и качественным характеристикам объекта для расчета износов и ПП
Дополнительные специфические факторы				
Обременения правами третьих лиц	Существует возможность расчета стоимости обременений			
Стадия существования объекта	<ul style="list-style-type: none"> Начальная стадия развития и стадия банкротства предусматривает применение только затратного подхода 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия незавершенного строительства до определенного уровня готовности (примерно до 30%) ориентируется на применение затратного и сравнительного подходов 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия полностью амортизированного объекта предусматривает переход к скраповой стоимости 	<ul style="list-style-type: none"> Стадия регистрации НМА предусматривает применение только затратного и сравнительного подходов
Объекты, требующие специфических подходов	<ul style="list-style-type: none"> ФГУП, ГУП, некоммерческие предприятия, предприятия ВПК с мобилизационным резервом и т. п. 	<ul style="list-style-type: none"> Объекты, связанные с нематериальными факторами воздействия Инфраструктурные объекты 	<ul style="list-style-type: none"> Предметы коллекционирования, раритеты Воздушные и водные суда 	<ul style="list-style-type: none"> Отдельные РИД Права требования Бренд
Наличие методологического обеспечения	Выбор подхода может быть осуществлен, но отсутствие разработанной методологии осуществления расчетов может служить основанием для отказа от применения подхода			



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Таблица 4. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах при оценке стоимости бизнеса, и методы их обнаружения

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
п/п		
1	Введение расчета гудвилла (не очень приветствуется в федеральных и муниципальных структурах и у экспертов)	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка по «корзине НМА» • Сопоставление стоимости, полученной в доходном и сравнительном подходах со стоимостью затратного • Проверка ДП, ставок дисконтирования и периода прогнозирования • Проверка по данным ФЭА
2	Завышение / занижение стоимости НМА	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка по «корзине НМА» • Проверка ДП, ставок дисконтирования и периода прогнозирования • Сопоставление стоимости, полученной в доходном и сравнительном подходах, со стоимостью затратного; • Иногда, сложно в обнаружении
3	Использование для дисконтирования ставок по ББС при их намеренной смене: вместо ставок по депозитам – ставки по кредитам и наоборот	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность (ЦБ РФ)
4	Некорректное изменение стоимости ОС в нужную сторону	<ul style="list-style-type: none"> • Обнаружение приемов приведено в таблицах ниже по тексту
5	Принятие стоимости долгосрочных финансовых вложений в зависимые компании по балансовым данным или завышение стоимости вложений	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка методом капитализации доходов от зависимых компаний • проверка по балансам зависимых компаний (СПАРК, СКРИН, ИНФОРМ и т.п.)
6	Изменение методологии оценки запасов и дебиторской задолженности	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на методологическую достоверность
7	Применение к результатам оценки 100% мажоритарного пакета (доли) скидки на ликвидность	<ul style="list-style-type: none"> • Явная ошибка

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
8	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность обоснований весов
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД		
9	Подбор аналогов из иной отрасли, подотрасли	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность по соотношениям балансовых данных, кодам
10	Подбор аналогов из надлежащей отрасли, подотрасли с повышенной/пониженной стоимостью	<ul style="list-style-type: none"> • Трудно в обнаружении (следует иметь представление об основных родственных предприятиях)
11	Подбор «нужных» мультипликаторов, варьирование мультипликаторами РФ и иностранными, ранжирование мультипликаторов	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность (расширение области применяемых мультипликаторов)
12	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	<ul style="list-style-type: none"> • Трудно в обнаружении (проверка путем ранжирования)
13	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на среднее значение при корректировке
14	Внесение корректировок на СОК и нефункционирующие активы без обоснования, некорректные обоснования	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность по информационным данным
15	Подбор коэффициентов контроля и ликвидности при расчете пакетов (долей)	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность по информационным данным
16	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность обоснований весов

Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Продолжение таблицы 4

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
17	Прогнозирование выручки по одному базовому варианту без сценариев	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка трендовым анализом • Проверка по загрузке производственных мощностей • Сопоставление с бизнес-планом • Иногда сложно в проверке
18	Занижение / завышение сроков прогнозного периода	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка с реальными сроками прогнозирования • Проверка по долгосрочным темпам роста в Модели Гордона (при завышении стоимости темпы роста также завышены) • Проверка по соотношению стоимости в прогнозном и постпрогнозном периоде
19	Подбор структуры себестоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка по среднеотраслевым показателям
20	Учет / неучет возмещения НДС при построении ДП	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность
21	Учет / неучет ОНА и ОНО при построении ДП	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность
22	Подбор ставок дисконтирования и коэффициентов капитализации	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении • Проверка по IRR альтернативных проектов
23	«Нужное» согласование стоимости по оптимистическому, пессимистическому и базовому вариантам	<ul style="list-style-type: none"> • Сложно в обнаружении
24	Внесение корректировок на СОК и нефункционирующие активы	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность (по ДП, источникам информации)
25	Подбор коэффициентов контроля и ликвидности при расчете пакетов (долей)	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на достоверность по информационным данным
26	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка на среднее значение при корректировке

Комментарий эксперта



Роман Чибисов,
генеральный директор, Swiss Appraisal,
Russia & CIS

ПОЛЬЗА СИСТЕМАТИЗАЦИИ ДЛЯ ОЦЕНЩИКОВ

В своей статье Евгений Яскевич попытался осветить сразу несколько проблем оказания оценочных услуг в России. Это и стоимостной вопрос в области ценообразования услуг, и методологический вопрос правильного выбора подходов к оценке, а также обоснованного отказа от применения данных подходов, и вопрос применения доказательной базы для качественного определения стоимости бизнеса и активов оценщиками. По каждому из данных блоков вопросов можно как согласиться с автором, так и вступить в дискуссию.

При определении стоимости оценочных услуг компании опираются не столько на среднегодовую выручку, сколько на себестоимость услуг, учитывая, что рабочая группа по тому или иному проекту будет состоять из определенного количества специалистов (руководителя группы, оценщиков, помощников, административных сотрудников), которые будут работать определенное количество

времени. Далее стоимость услуг может варьироваться в зависимости от величины закладываемой прибыли, которая определяется компанией и по сути является предметом торга.

Систематизация возможности применения различных подходов к оценке, проведенная автором статьи, является полезным материалом для работы оценщиков. Выбор подхода к оценке и/или отказ от применения того или иного подхода влияет не только на трудозатраты проектной группы, но и на качество проведенной оценки, учитывая различные методы определения стоимости бизнеса и активов.

При этом приемы повышения и понижения стоимости в различных подходах могут быть как пособием для недобросовестных оценщиков, так и рекомендациями для экспертов на тему «Как поймать недобросовестного оценщика», хотя, на наш взгляд, представленный перечень уловок и «методов» отнюдь не исчерпывающий.



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Таблица 5. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах при оценке стоимости недвижимого имущества, и методы их обнаружения

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете	№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД			ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
1	Выбор метода оценки ЗУ, приводящего к изменению стоимости (наиболее используемые методы: предполагаемого развития, капитализации и остатка)	• Проверка на достоверность (иные методы)	12	Подбор аналогов по аренде из иного класса объектов	• Проверка на достоверность
2	Подбор рыночных аналогов для определения ПП, способствующих изменению стоимости, расчет ПП по Озерову	• Проверка аналогов на достоверность, проверка ПП по иным источникам информации	13	Подбор аналогов по аренде из надлежущего класса с повышенной/пониженной стоимостью	• Трудно в обнаружении
3	Подбор расценок и их корректировка для расчета ВЗС	• Проверка на достоверность объектов и расценок аналогов	14	Внесение понижающих/повышающих корректировок к арендным ставкам, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности, учет ставок с НДС	• Учет НДС, остальное трудно в обнаружении
4	Использование поэлементного метода расчета износов, приводящего к нужным результатам (появление физических износов свыше 70% в эксплуатируемых строениях)	• Просмотр фотографического материала • Сопоставление времени эксплуатации со временем экономической жизни	15	Изменение продолжительности прогнозного периода	• Проверка на динамику денежных потоков
5	Предположение о ППЛ (пролонгация, неучет договоров аренды)	• Проверка на достоверность по информационным данным	16	Переход от дисконтирования к капитализации	• Проверка на динамику денежных потоков
6	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов	17	Нужное построение ставки дисконтирования (кумулятивный подход)	• Проверка методом рыночной экстракции, проверка по ВРМ
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД			18	Изменение величины реверсии в постпрогножном подходе	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
7	Подбор аналогов из иного класса объектов	• Проверка на достоверность (по описанию объекта)	19	Изменение постоянных и переменных затрат в нужную сторону	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
8	Подбор аналогов из надлежущего класса с повышенной / пониженной стоимостью	• Трудно в обнаружении (проверка по анализу рынков)	20	Изменение методики расчета стоимости в постпрогножном периоде в нужную сторону	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
9	Внесение понижающих / повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	• Трудно в обнаружении	21	Переход на многовариантное прогнозирование денежных потоков (оптимистический, пессимистический – наиболее вероятные варианты). Подбор весовых соотношений между вариантами в нужном направлении	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
10	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	• Проверка на среднее значение при корректировке	22	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность
11	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов			



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Таблица 6. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах при оценке стоимости движимого имущества, и методы их обнаружения

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете	№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД			ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
1	Выбор метода оценки ВЗС, приводящего к изменению стоимости	<ul style="list-style-type: none"> • Проверка наиболее используемых методов • Индексация (проверка индексов-дефляторов) • Подбор прайс-листов изготовителей (проверка среднерыночной стоимости) • Нормативно-параметрический (проверка обоснования коэффициентов Чилтона) 	11	Подбор аналогов по аренде из иного класса объектов	• Проверка на достоверность
2	Подбор расценок и их корректировки для расчета ВЗС	Проверка на достоверность по информационным источникам	12	Подбор аналогов по аренде из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	• Трудно в обнаружении
3	Использование методов расчета износов, приводящих к нужным результатам	<ul style="list-style-type: none"> • Просмотр фотографического материала; сопоставление времени эксплуатации со временем экономической жизни, анализ информационных источников 	13	Внесение понижающих/повышающих корректировок к арендным ставкам, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности, учет ставок с НДС	• Проверка учета НДС, остальное трудно в обнаружении
4	Предположение о ПТЛ (продлонгация, учет / неучет договоров аренды, лизинга)	• Проверка на достоверность	14	Надлежащее построение денежных потоков при оценке в рамках ведения бизнеса	• Проверка на достоверность учета отдельных активов и ресурсов в ДП
5	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов	15	Изменение продолжительности прогнозного периода	• Трудно в обнаружении
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД			16	Переход от дисконтирования к капитализации	• Проверка на динамику денежных потоков
6	Подбор аналогов из иного класса объектов (изменение маркировки)	• Проверка на достоверность	17	Нужное построение ставки дисконтирования (кумулятивный подход)	• Проверка методом рыночной экстракции
7	Подбор аналогов из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	• Трудно в обнаружении	18	Изменение величины реверсии в постпрогнозном периоде	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
8	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обоснования их недостоверности	• Трудно в обнаружении	19	Изменение постоянных и переменных затрат в нужную сторону	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
9	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	• Проверка на среднее значение при корректировке	20	Изменение методики расчета стоимости в постпрогнозном периоде в нужную сторону	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
10	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов	21	Переход на многовариантное прогнозирование денежных потоков (оптимистический, пессимистический – наиболее вероятные варианты). Подбор весовых соотношений между вариантами в нужном направлении	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
			22	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов



Евгений Яскевич. Технологии оценки: сколько, почему и как

Таблица 7. Приемы, используемые для изменения стоимости в различных подходах к оценке стоимости интеллектуальной собственности и нематериальных активов, и методы их обнаружения

№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете	№ п/п	Приемы, используемые для повышения/понижения стоимости	Обнаружение приемов в отчете
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД			ДОХОДНЫЙ ПОДХОД		
1	Выбор метода оценки ВСЗ, приводящего к изменению стоимости	• Поэлементная проверка по затратам	13	Использование метода капитализации	• Трудно в обнаружении • Проверка на достоверность построения коэффициента капитализации с учетом оставшегося срока экономической жизни
2	Изменение величины ФОТ и КПД времени создания РИД, способствующего изменению стоимости	• Проверка величин средних зарплат на достоверность по рыночным данным и Росстату • Проверка КПД на верхнем уровне (не выше 25%), сложно в обнаружении	14	Использование нужного алгоритма выделения денежных потоков (средняя величина роялти с повышающими коэффициентами, правило 25% и 10%)	• Трудно в обнаружении
3	Изменение затрат на коммерциализацию, способствующих росту стоимости	• Проверка на достоверность • Сложно в обнаружении	15	Изменение темпов роста ДП в прогнозном периоде	• Проверка на достоверность и обоснованность
4	Использование нужного алгоритма расчета износов	• Проверка на достоверность	16	Изменение продолжительности прогнозного периода	• Проверка влияния стоимости в постпрогнозный период на итоговую стоимость
5	Использование расчета Крын, приводящего к нужным результатам	• Проверка соответствия отрасли и отраслевой рентабельности • Проверка достоверности расчета ценоизменяющего коэффициента	17	Нужное построение ставки дисконтирования (кумулятивный подход)	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
6	Предположение о ПТЛ	• Проверка на достоверность	18	Отказ от учета налога на прибыль	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
7	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов	19	Изменение постоянных и переменных затрат в нужную сторону	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД			20	Изменение методики расчета стоимости в постпрогножном периоде в нужную сторону	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
8	Подбор аналогов из иного класса объектов	• Проверка на достоверность • Проверка на сходство и различия	21	Переход на многовариантное прогнозирование денежных потоков (оптимистический, пессимистический, наиболее вероятный варианты). Подбор весовых соотношений между вариантами в нужном направлении	• Проверка на достоверность • Трудно в обнаружении
9	Подбор аналогов из надлежащего класса с повышенной/пониженной стоимостью	• Трудно в обнаружении	22	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов
10	Внесение понижающих/повышающих корректировок, отказ от невыгодных корректировок путем обновления их недостоверности	• Трудно в обнаружении			
11	Внесение нужных весов при расчете согласованной стоимости аналогов	• Проверка на среднее значение при корректировке			
12	Придание подходу нужного веса при согласовании подходов	• Проверка на достоверность обоснования весов			



Арина Хасанова,
руководитель проектов практики
«Оценка активов»,
ОАО «НЭО Центр»

Гостиницы – сложный с точки зрения управления коммерческий объект, стоимость которого зависит от спектра предоставляемых услуг.

Особенности оценки стоимости гостиниц

Гостиницы считаются отдельными торговыми предприятиями и обычно оцениваются на основании их возможной прибыли до вычета процентов, налогов, амортизации материальных и нематериальных активов, скорректированной таким образом, чтобы отразить характер торговли достаточно эффективного управляющего. Стоимость такого имущества обычно отражает потенциал соответствующего здания или сооружения к увеличению генерируемого им дохода с учетом его конкретного назначения. Поэтому применение доходного подхода при оценке является приоритетным.

ИМУЩЕСТВО, СВЯЗАННОЕ С ТОРГОВЛЕЙ

Гостиница – коллективное средство размещения, состоящее из определенного количества номеров, имеющее единое руководство, предоставляющее набор услуг (минимум – заправку постелей, уборку номера и санузла), и сгруппированное в классы и категории в соответствии с предоставляемыми услугами и оборудованием номеров. Согласно международным стандартам оценки, гостиницы относятся к связанному с торговлей имуществу.

При оценке гостиничной недвижимости, как правило, используется метод дисконтирования денежных потоков, и весь срок

прогнозируемой эксплуатации гостиницы делится на два периода: прогнозный и постпрогнозный.

Доходы гостиницы формируются от следующих видов деятельности:

- доходы от номерного фонда (гостиничные номера);
- доходы от инфраструктуры (доход от службы питания);
- доход от оказания дополнительных услуг в гостинице (спа-комплекс, конференц-услуги, фитнес-клуб и т. п.);
- доход от сдачи в аренду коммерческих помещений.

ПОТЕНЦИАЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД ОТ ГОСТИНИЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Для расчета величины денежного потока сначала определяется потенциальный валовой доход от эксплуатации гостиницы.

Расчет потенциального валового дохода для функционирующей гостиницы осуществляется на базе анализа ретроспективных данных, предоставленных заказчиком, которые оценщик должен сопоставить с показателями, полученными в результате исследования рынка.

Для гостиниц, по которым отсутствуют ретроспективные данные, расчет производится на основании средней ставки за номер в сутки (ADR). Этот показатель либо определяется на основании аналитической



Арина Хасанова. Особенности оценки стоимости гостиниц

информации рассматриваемого сегмента, либо рассчитывается в зависимости от цен проживания. Важно учитывать структуру номерного фонда и стоимость проживания в номерах в зависимости от сезона. Сезонность является одним из ключевых показателей, влияющих на формирование стоимости проживания. Тарифы отражают колебание спроса на услуги в разный период времени. В период высокого сезона цены максимально высокие, а в период низкого – минимальные, что позволяет обеспечить заполняемость номерного фонда и использовать ресурсы отеля наиболее эффективно. Гостиничный бизнес – один из самых зависимых от времени года. Доходы отеля в высокий и низкий сезоны могут различаться в несколько раз.

Таким образом, потенциальный валовой доход от номерного фонда определяется как доход от использования гостиничных номеров в зависимости от их типа и сезона при 100%-ной загрузке.

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД ОТ ГОСТИНИЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Действительный валовой доход – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы. На величину фактической выручки от номерного фонда оказывают влияние следующие показатели:

- открытые цены на проживание в гостиничных номерах;
- скидки на стоимость проживания (от открытых цен), предоставляемые туристическим агентствам и корпоративным клиентам;
- уровень заполняемости гостиницы.

Большая часть всех бронирований в гостинице осуществляется через ее партнеров, чуть меньше половины – через системы бронирования онлайн (прямые бронирования). И хотя у объектов складывается своя структура продаж, на долю прямых бронирований приходится порядка 80–85% (из них 25–30% – групповые), на долю бронирования через агентства – порядка 10–15%. Скидки для туроператоров и скидки при проведении специальных акций и пр. в среднем составляют 15–25%.

Уровень заполняемости гостиничной недвижимости отражает реальную величину доходов от проживания в номерном фонде гостиницы с учетом возможных потерь и различных скидок. Существуют следующие способы определения показателя уровня заполняемости:

- использование рыночного показателя (с учетом анализа конкурентной среды – текущей и в перспективе);
- на основе ретроспективных и текущих данных по оцениваемому объекту (с учетом анализа конкурентной среды – текущей и в перспективе).

ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ ВАЛОВОЙ ДОХОД ОТ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Наибольшее значение при анализе структуры доходов гостиницы имеют такие показатели, как ее класс, формат, масштаб и расположение. Размер и масштабы гостиничного объекта не всегда прямо соотносятся с площадью инфраструктуры, хотя обычно чем больше гостиница, тем более широкий спектр услуг она предоставляет. В то же время фактор расположения существенно влияет на заполнение объекта.

Следует также иметь в виду и сторонних пользователей, поскольку основные элементы инфраструктуры гостиницы (заведения F&B, конференц-зона или бизнес-зона, реже – спа и фитнес) могут обслуживать не только постояльцев, но и работать на внешний рынок.

Если в гостинице имеются площади, сдаваемые в коммерческую аренду, например под магазины в холле или под размещение банкоматов, в структуре операционной деятельности необходимо учесть данные доходы.

КЛАССИФИКАЦИЯ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ

Операционные расходы представляют собой расходы, относимые на операционную (в данном случае гостиничную) деятельность. Как правило, операционные расходы складываются из следующих составляющих:



Арина Хасанова. Особенности оценки стоимости гостиниц

- затраты по департаментам (департамент управления номерным фондом, департамент питания и пр.);
- расходы, связанные с эксплуатацией коммерческих площадей (в т. ч. расходы на проведение текущего ремонта);
- общехозяйственные расходы;
- расходы по договору на управление (в случае если гостиница находится под внешним управлением).

Согласно единой системе бухгалтерского учета для гостиничной отрасли, разработанной Ассоциацией гостиниц Нью-Йорка совместно с Американской гостиничной ассоциацией и Международной ассоциацией бухгалтеров гостиниц специально в целях упорядочения системы учета доходов и расходов гостиниц, расходы, связанные с эксплуатацией номерного фонда, представляют собой затраты по обслуживанию номеров, заработную плату, стоимость столовых принадлежностей, услуги сторонних организаций, операционные запасы (чистящие средства, салфетки, всевозможные приспособления и т. д.).

Расходы по оказанию сопутствующих услуг гостиницы формируются путем организации питания в ресторанах/барах, предоставления услуг спа- и фитнес-центра, конференц-услуг, междугородней и международной телефонии, услуг прачечной, Интернета и т. д.

Расходы на обслуживание гостиничных номеров составляют 10–16% валового дохода от эксплуатации гостиничных номеров, прочие расходы и департаменты – 45–50% валового дохода от сопутствующих услуг.

Расходы, связанные с эксплуатацией коммерческих площадей, включают в себя эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

Общехозяйственные расходы по гостинице включают:

- административные расходы – оплата труда общего управленческого звена, аудиторские услуги, услуги связи и пр.;
- продажи и маркетинг-расходы на рекламу и продвижение;
- коммунальные расходы – расходы на электроэнергию, водоснабжение и пр.;
- земельный налог;
- затраты на страхование;

- налог на имущество;
- резерв на капитальный ремонт (резерв на замещение).

На административные расходы в среднем приходится порядка 10–14% от общего валового дохода, на продажи и маркетинг – 2–4%, на коммунальные услуги – 2,5–4%, на резерв на замещение здания – от 1 до 1,5%, на резерв на замену мебели и оборудования – 1–4%.

РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ УСЛУГ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Комиссия за управление, выплачиваемая собственником оператору, является вознаграждением за управление объектом, а также в случае с международными сетевыми операторами за использование сетевого бренда и системы бронирования. Размер вознаграждения управляющей компании определяется перечнем и содержанием услуг.

Существует два подхода к определению величины затрат на вознаграждение управляющей компании. В рамках первого подхода данная величина определяется как процент от валового операционного дохода. Затраты на оплату услуг управляющей компании составляют от 3 до 10%.

Также существует альтернативный подход при расчете расходов на услуги управляющей компании, в рамках которого величина вознаграждения рассчитывается исходя из суммы валового операционного дохода (1–3%) и суммы валовой операционной прибыли гостиницы (5–12%) и, таким образом, напрямую зависит от эффективности работы оператора. Предположительно, выплата такого вознаграждения является стимулирующим фактором для управляющей компании с целью повышения ее заинтересованности в конечном финансовом результате гостиницы.

Чистый операционный доход определяется как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами. Рыночная стоимость гостиницы определяется путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с эксплуатацией.



Арина Хасанова. Особенности оценки стоимости гостиниц

**Яна Кузина,**MSc MRICS, директор департамента консалтинга и оценки,
член совета директоров, S. A. Ricci**ВНИМАНИЕ К ПРАКТИКЕ**

Как верно отмечает автор статьи, гостиницы на практике оцениваются только на основании доходного подхода (метод дисконтирования денежных потоков, который учитывает возможную волатильность будущих доходов гостиничного бизнеса).

Сравнительный метод, когда мы знаем, к примеру, стоимость продажи сопоставимой гостиницы, можно использовать, применяя корректировки к стоимости продажи номера. Например, чтобы рассчитать стоимость 5-звездочной гостиницы сравнительным подходом, нужно посмотреть все сделки в данном сегменте в сопоставимых локациях, так как в одном городе можно и не найти сделки на дату оценки. Так, оценивая в 2011 году гостиницу сегмента luxury в Санкт-Петербурге, я смотрела сопоставимые примеры в городах-столицах Восточной Европы, Риме, Париже. Диапазон стоимости номера в таких гостиницах составлял от 450 тыс. до 800 тыс. евро. Это усредненный диапазон, так как в выборке присутствовали сделки, где стоимость номера была и выше.

Таким образом, в сравнительном подходе информация не всегда доступна, а самое главное – сопоставима, так как разные гостиничные объекты имеют отличную структуру доходов и расходов. Кроме того, некоторые могут иметь совершенно уникальное местоположение или ценность для покупателя (посмотреть стоимость номера «Ритц-Карлтон» в Москве).

Структура доходов и расходов

В терминологии оценки гостиниц вместо потенциального валового дохода и действительного валового до-

хода чаще применяются показатели валового дохода (1 – Gross Revenue GR) и валового операционного дохода (2 – Gross Operating Income GOI), при расчете которого валовые доходы по отдельным департаментам корректируются на расходы, распределяемые по этим же департаментам. К ним относятся:

- номерной фонд;
- службы питания (Food & Beverage);
- дополнительные услуги и сервисы.

Сдача в аренду коммерческих помещений возможна и приносит неплохие доходы, но не все профессиональные гостиничные операторы используют данную статью доходов. Брендовые гостиничные операторы часто предпочитают самостоятельно управлять торговыми площадями в холле, учитывая данные доходы в структуре дополнительных услуг и контролируя ассортимент предложения, статус и уровень торговой точки – сдача в аренду торговых помещений частным компаниям может отрицательно повлиять на имидж гостиницы.

Далее для определения валовой операционной прибыли (3 – Gross Operating Profit GOP) из валового операционного дохода вычитаются переменные расходы, не распределенные по департаментам: затраты на электроэнергию, управление, маркетинг и бронирование и т.д.

Если в управлении гостиницей участвует профессиональный оператор на основе контракта на управление, то возникает необходимость определить скорректированную валовую операционную прибыль

(4 – Adjusted Gross Operating Profit), от которой рассчитывается часть вознаграждения оператора. Для этого из показателя GOP вычитаются фиксированные платежи по налогам, страховке и процент от валового дохода, выплачиваемый управляющей компании. После вычитания из GOP всех фиксированных платежей и расходов на управление (проценты от валового дохода GR и проценты от AGOP) рассчитывается показатель чистого операционного дохода или чистой операционной прибыли (5 – Net Operating Income), которая корректируется на остатки так называемого оборотного капитала (Net Working Capital), отражающего эффективность работы управляющей компании).

Цены на номера

Доходы номерного фонда генерируют от 50 до 80% валового дохода. Таким образом, корректное определение цены номера имеет особое значение при оценке гостиницы.

Чтобы 50% выручки приносили дополнительные услуги и сервисы, необходима инфраструктура отеля сегмента luxury, а еще лучше, если он будет расположен в месте, оторванном от цивилизации крупного города – часто структура 50/50 доходов характерна для курортных отелей.

В сегментах же midmarket and upper midmarket, в особенности в бизнес-отелях, доходы от продажи номеров составляют не менее 70%, а если уровень объекта размещения 2–3* – то и все 80%, например, в регионе, куда приезжают в командировки менеджеры среднего звена. Гости данных сегментов не будут каждый день использовать услуги спа-салона, а зачастую откажутся даже от мини-бара.

Цена номера у стойки (Rack Rate) и средняя стоимость номера (ADR – Adjusted Daily Rate) при расчете модели DCF – это довольно сильно отличающиеся показатели. Как уже было отмечено, разница скла-

дывается из скидок, предоставляемых туроператорам и системам бронирования, и скидок в зависимости от сезона. Я бы сказала, что некоторые туроператоры получают скидки порядка 50%, особенно если речь идет о курортном отдыхе. Резервируя отели на следующий сезон, они получают минимальные цены – эта практика распространена в Турции, Египте, Испании, Греции и других странах с сильной ориентацией на туристическую индустрию.

Цена у стойки может также сильно меняться в зависимости от сезона, однако показатели сезонности более применимы к гостиницам туристических локаций и направленности. Если мы говорим о бизнес-отелях в крупных городах, то сезонность практически незаметна, за исключением рождественских праздников (декабрь – январь) и отпускных периодов (в августе). В эти периоды, однако, опытный менеджмент идет на новые форматы предложений и услуг, переориентируя деловой отдых на семейный и т.д. Например, сезонность в Москве, Париже, Лондоне, Риме, Токио, Нью-Йорке не так сильно заметна. Также менее ощутима сезонность в наиболее дорогих сегментах отелей.

Стоимость профессионального управления

Если речь идет о работе по франшизе, то ее стоимость составляет в среднем 7–10% от валового дохода от продажи номеров. Если мы говорим о контракте на управление, то это обязательно порядка 1,5–3% от валового дохода (GR) и 10% от валовой операционной прибыли, скорректированной на сумму налогов и базового платежа за управление (AGOP).

Важной статьей расходов отеля под управлением бренда является резервный фонд FF&E – затраты на поддержание мебели, отделки и оборудования отеля в хорошем состоянии, который составляет порядка 2% от суммы валового дохода.

Комментарий эксперта



Арина Хасанова. Особенности оценки стоимости гостиниц

Хотелось бы обратить внимание на то, что оценка, как правило, необходима для обеспечения кредитных обязательств, поэтому при анализе рынка рекомендуется приводить информацию о спросе, предложении, финансовых условиях и текущей ситуации на рынке объектов со схожим объемно-планировочным решением, но с альтернативным использованием.

И в заключение хотелось бы еще раз отметить, что гостиницы – сложный с точки зрения управления коммерческий объект, стоимость которого зависит от спектра предоставляемых услуг. Поэтому при проведении оценки необходимо сравнивать все показатели операционной деятельности гостиницы с рыночными данными исходя из условий эффективного управления объектом. 





Вопросы экспертам



Павел Карцев,
партнер, директор представительства,
ООО «Региональный экспертно-аналитический
центр "Перспектива"» в г. Москве

Я бы выделил несколько основных направле-
ний технологий в оценочной деятельности:

- связь и коммуникации, в том числе обеспечение взаимодействия с внешним миром и средства коллективной работы (телефон, Интернет, локальные сети с серверами и средствами хранения информации);
- средства автоматизации выполнения расчетов и подготовки отчетов об оценке (СУБД с информацией об аналогах, программные продукты, макросы и пр.);
- системы управления документооборотом, составления отчетности и управления финансово-хозяйственной деятельностью организации;
- маркетинговые и рекламные технологии;
- технологии управления, в том числе управления персоналом и пр.

Отвечая на вопрос, кто финансирует создание и развитие технологий, применяемых в оценочной деятельности, наиболее обще можно сказать следующее: это делают оценочные организации, субъекты предпринимательства, которые зарабатывают на оценке деньги и хотят с помощью технологий стать более конкурентоспособными – снизить затраты, повысить скорость выполнения работ, уменьшить количество невынужденных технических ошибок, чтобы соответствовать требованиям времени и ожиданиям заказчика, в том числе в плане взаимодействия и предоставления отчетных материалов.

Вопрос Кто платит за оценочные технологии?

Непосредственное финансирование разработок может происходить из разных источников. Так, вложить деньги в создание программного продукта или СУБД может и независимый разработчик, рассчитывающий заработать на продаже своего продукта оценщикам. Однако чаще применяются универсальные системы, где для работы в сфере оценки требуется лишь дополнительная настройка. Рынок специализированных программ, предназначенных для расчетов стоимости какого-либо имущества, достаточно узок, поэтому здесь создание средств автоматизации финансируется в основном самими оценщиками. На мой взгляд, это основной канал финансирования узкоспециализированных оценочных технологий. Часть этих решений оказываются удачными, и их пытаются коммерциализировать, предлагая другим участникам рынка.

В отдельных случаях финансирование используемых в оценке технологий может осуществляться и заказчиками оценки. Это может происходить, если заказчик достаточно крупный, работает со множеством оценочных компаний и/или имеет свои специфические задачи. В этом случае клиент хочет видеть результаты, унифицированные по технологии получения и форме представления, а кроме того, иметь инструментарий для их проверки. Отдельные оценочные компании не могут обеспечить создание необходимого заказчику унифицированного инструментария и баз данных, поэтому их делает сам клиент либо полностью, либо настраивая свою сторону и давая требования по формату представления. Это, в свою очередь, стимулирует оценочные компании на принятие соответствующих решений. Самый яркий пример – государственная кадастровая оценка. Для выполнения первых этапов ее проведения



Вопросы экспертам

на государственные средства были разработаны методики и программные продукты, которые предоставляли оценщики. В рамках последних этапов ГКО исполнители по данным видам работ пользуются собственными решениями как для проведения расчетов, так и для сбора информации. Однако есть проблема с недостатком качественных данных о рынке, также отсутствует информация о реальных ценах сделок, вследствие чего государство опять берет на себя функцию мониторинга рынка недвижимости Росреестра.

Таким образом, в качестве резюме можно сделать следующий вывод. При наличии большого количества заказчиков (пользователей продукта, изготавливаемого с помощью соответствующих технологий) их финансирование осуществляется в основном поставщиком. Если потребитель один, то бремя распределения финансирования будет зависеть от объема однотипных услуг, предоставляемых ему поставщиком, и договоренности между ними о распределении затрат. В случае оценки это будет выглядеть так. Если много заказчиков оценки и много оценщиков, оказывающих данные услуги, то оценщик сам становится клиентом для сторонних разработчиков, и финансировать соответствующие технологии будут они. Если выполняющих определенные виды работ оценщиков немного, то финансировать разработки под свои услуги будут уже они сами. В том случае, если круг заказчиков оценки ограничен, финансирование разработок напрямую или через установление специальной цены можно перекладывать на самого клиента.

Владимир Олейников,

партнер, руководитель направления

«Финансовый консалтинг», группа компаний SRG



Оценочные технологии увеличивают эффективность работы по двум основным направлениям: глубина проработки стоимостного исследования и скорость выполнения типовых операций. Стимулируют глубину стоимостного исследования в первую очередь конечные

потребители оценочных услуг путем постоянного ужесточения требований к отчетам и к квалификации привлеченных консультантов. В части автоматизации типовых операций хорошо зарекомендовали себя современные IT-решения. Крупные игроки уже сейчас имеют специализированные программные продукты, способные существенно сократить время оценщика на подготовку отчета, но отрасль заинтересована в более глобальных подходах. Примером является разработка Ассоциации российских банков (АРБ) – «Электронный формат отчета об оценке жилой недвижимости». Конкуренция на рынке требует от оценочных компаний существенных инвестиций в систематизацию бизнес-процессов, в постоянное обучение и профессиональное развитие сотрудников и в развитие смежных направлений консалтинга для формирования комплексных консалтинговых решений высокопрофессиональными кадрами, способными справиться с любыми задачами.

**Вопрос
Кто платит
за оценочные
технологии?**

Соломон Дарсания,
заместитель председателя,
Всероссийский профсоюз
работников аудиторских,
оценочных, экспертных
и консалтинговых организаций;
генеральный директор,
ЗАО «Прайс Информ»



Как и везде, за все в итоге платит клиент. Но в нашем случае первым плательщиком, безусловно, выступает предприниматель – руководитель оценочной компании. Причем многие технологии оценочных компаний не продаются в открытую на рынке, а формируются на фирме в результате долгосрочного опыта и постоянно совершенствуются. Как раз именно в силу того, что технологии не могут быть проданы, они являются бесценными или просто не имеют цены, зависит от точки зрения наблюдателя.



Вопросы экспертам

**Игорь Бурцев,**
директор, ООО «Бюро оценки», г. Самара

Для оценщика всегда актуальны три задачи:

- сбор достоверной, подтвержденной информации;
- выбор способа обработки собранной информации и обеспечение проверяемости полученного результата;
- скорость оценочных мероприятий.

Кто-то над решением каждой из этих задач бьется самостоятельно, а кто-то подходит комплексно и пользуется уже готовыми решениями. Например, мы на определенной стадии развития нашей компании поняли, что дальнейший прогресс возможен только путем автоматизации рутинных, типовых оценочных операций. Так у нас появилось программное решение «Бюро оценки – Авто», пользоваться которым мы предложили и нашим коллегам (www.bo-s.ru). Спустя полтора года число пользователей превысило 300 человек. Отсюда мы делаем вывод, что наш инструмент и другие специализированные для оценочной деятельности программы востребованы. Мы уже провели сертификацию программы в СРОО и приготвили апгрейд, расширив функционал.

Что мне показалось особенно интересным и неожиданным, нашим покупателем стала Торгово-промышленная палата Молдовы. Возможно, тестируют и изучают наш опыт. Платят за имеющиеся у нас оценочные технологии те, кто не хочет терять время на собственную разработку – путь проб, ошибок, разочарований, озарений, адаптаций, ведь этот процесс очень длительный и дорогостоящий.

**Вопрос
Нужны ли
технологии
оценочным
компаниям?****Максим Русаков,**
партнер, группа компаний SRG

В настоящее время наблюдается высокая конкуренция на рынке оценочных услуг. Чтобы быть конкурентоспособными, оценочные компании вынуждены внедрять различные технологии, ведь процесс автоматизации работ является одним из основных преимуществ.

Самым ярким примером автоматизации в области оценочной деятельности является электронный формат отчета об оценке (http://arb.ru/b2b/docs/komitet_arb_po_otsechnoy_deyatelnosti_metodicheskie_rekomendatsii_elektronnyy_-412485/), который разработан Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации российских банков (<http://arb.ru/>). Данный формат пока используется в целях оценки жилой недвижимости для ипотечного кредитования. Различные кредитные организации выдвигают разные требования к отчетам об оценке жилой недвижимости, однако сама информация нигде не меняется и несет одинаковую смысловую нагрузку независимо от этих требований, различается только лишь оформление отчетов.

Преимущества использования технологий для оценочных компаний очевидны. Во-первых, это максимальная экономия времени специалистов-оценщиков при заполнении отчетов. Во-вторых, возможность избежать ошибок в отчете благодаря автоматической проверке введенных данных. И наконец, у оценщиков появляется уникальная возможность использования разных визуальных форм отчета об оценке, отталкиваясь от требований, предъявляемых банками.



Вопросы экспертам



Соломон Дарсания,
заместитель председателя, Всероссийский
профсоюз работников аудиторских, оценочных,
экспертных и консалтинговых организаций;
генеральный директор, ЗАО «Прайс Информ»

Компаниям, прошедшим путь от кустарного способа оказания услуг к организации стабильного бизнес-процесса, технологии оценки крайне необходимы. В данном случае нужно затронуть следующие аспекты:

- саму структуру компании вместе со штатным расписанием, а также должностными обязанностями и инструкциями персонала;
- организацию документооборота, в том числе наработанные шаблоны договоров и отчетов по различным видам объектов оценки;
- стандарты и технологии проверки качества для различных видов оценки;

Вопрос
Нужны ли
технологии
оценочным
компаниям?

- программное обеспечение, базы данных (электронные и на твердых носителях, в том числе сборники), картотеки, облегчающие как выполнение расчетных работ, так и обоснование полученных результатов;
- технологии поиска клиентов и рекламные технологии, в том числе затраты на формирование узнаваемости своей торговой марки;
- технологии поиска, выбора, обучения и повышения квалификации персонала;
- технологии верстки и производства своих отчетных материалов.

Все эти аспекты позволяют компании быть успешной и превращать свои услуги из разовых мероприятий в поточный бизнес, при этом снижая затраты потребителей при одновременном повышении своей прибыли и рентабельности без ущерба качеству. В принципе, такие или похожие аспекты характерны для любой компании, оказывающей консультационные услуги. [OD](#)



Аудит

- общий аудит;
- инициативный и профилактический аудит;
- консультирование по вопросам налогообложения и бухгалтерского учета;
- восстановление и постановка бухгалтерского учета.

Оценка

- оценка стоимости предприятия;
- оценка бизнеса;
- оценка недвижимого имущества;
- оценка машин и оборудования;
- оценка страховой стоимости;
- оценка залога.

Юридическое сопровождение

- юридическая поддержка и правовая экспертиза договоров, проектов, контрактов;
- составление правовых схем по возврату дебиторской задолженности;
- подготовка и ведение дел в Арбитражном суде (в любой инстанции);
- защита прав и законных интересов в исполнительном производстве.

Бизнес-планирование

- разработка и экспертиза бизнес-планов и инвестиционных проектов;
- подбор оптимальных источников финансирования;
- представление проектов инвесторам;
- разработка мероприятий по финансовому оздоровлению предприятий.



Консалтинговая Группа Лаир

Аудит, Оценка, Юридическое сопровождение, Бизнес-планирование

191123, Санкт-Петербург, ул.Фурштатская, 40
 тел./факс: (812) 273 7131, (812) 449 6349
 e-mail: mail@lair.sp.ru; http://www.kglair.ru



Александр Слущкий,
к. т. н., генеральный директор,
ООО «Центр ВЛ»



Картина довольно красноречивая: хорошо заметна сильная «перегретость» банковского рынка в течение 2005–2009 годов, которая жестким образом была ликвидирована на пике кризиса.



Оценка стоимости коммерческого банка

Мультипликатор «цена/капитал» занимает исключительное место в оценке стоимости российских коммерческих банков и пакетов их акций. Никакие иные показатели, включая имеющий широкое распространение в оценке акций мультипликатор «цена/прибыль», не играют в ценообразовании пакетов акций российских коммерческих банков существенной роли. В статье предложен ретроспективный обзор значений мультипликатора «цена/капитал», фактически достигнутых на биржевом и внебиржевом рынках купли-продажи российских коммерческих банков за период с 2005 по 2014 год.

СИЛА ПРИВЫЧКИ

Термин «капитал» означает размер собственных средств коммерческих банков, рассчитанный по методике регулятора – Банка России. Этот показатель рассчитывается ежеквартально и, как правило, является публично доступным на сайтах банков в разделе «Публикуемая отчетность», а также в разного рода рейтингах, составляемых на основе этой отчетности.

Известный предприниматель-финансист Игорь Ким, являющийся одним из основных маркетмейкеров и получивший от профильных журналистов звание «профессиональный поглотитель», утверждает: «Фундаментально

сейчас цены на банковские активы в мире находятся ниже капитала. Объяснение здесь очень простое: привычка банкира считать мультипликатор к капиталу. Существует несколько методов, один из них – оценка денежных потоков, фактически «сколько это в годовых прибылях». По этому показателю сегодня банки стоят ноль или совсем ничтожную сумму. Метод чистых активов не всегда устраивает сейчас инвесторов, потому что, когда они инвестируют, их цель, естественно, получение наживы».

Динамика изменения мультипликатора «цена/капитал» за последнее десятилетие зависела от экономической ситуации, сложившейся в стране в те или иные годы. На момент написания статьи приведенные значения мультипликатора используются нами при решении практических задач оценки рыночной стоимости ряда миноритарных пакетов одного из региональных коммерческих банков.

ДОКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД

Мультипликаторы «цена/капитал», зафиксированные во внебиржевых сделках по приобретению пакетов акций российских коммерческих банков в 2005–2006 годах, приведены в таблице 1. Как видно из таблицы 1, в интервале размера приобретенных пакетов 5,31–96,4 покупатели всегда платили премию к капиталу. При этом величины мультипликаторов «цена/



Александр Слущкий. Оценка стоимости коммерческого банка

Таблица 1. Мультипликаторы «цена/капитал» во внебиржевых сделках по покупке акций российских коммерческих банков в 2005–2006 годах

Описание сделки	Объем сделки, % от уставного капитала	Мультипликатор «цена/капитал»
Приобретение группой Societe Generale акций «Росбанка»	10	5,2
Приобретение группой Raiffeisen International (Австрия) акций «Импэксбанка»	100	2,4
Приобретение OTP Bank (Венгрия) акций «Инвестсбербанка»	96,4	5,2
Приобретение банком JP Morgan (США) акций «Банка Москвы»	2,21	2,8
Размещение «Банком Москвы» своих акций (закрытый и открытый этапы)	5,31	4
Продажа портфельным инвесторам банка «Возрождение» пакета акций	10	4,1
Выкуп владельцем банка «Русский стандарт» пакета акций у Международной финансовой корпорации	6,7	5,1
Приобретение «Европейским банком реконструкции и развития» (ЕБРР) акций «Транскапиталбанка»	Блокирующий пакет	2,1
Приобретение банком Commerzbank (Германия) акций «Промсвязьбанка»	15,32	2,9
Подготовка «Московского Ист-Бридж банка» к продаже собственных акций	Блокирующий пакет	1,5
Приобретение банком Nordea (Швеция) акций «Международного московского банка»	26,4	2,5
Продажа банком «Россия» пакета акций своей дочерней структуре «Аброс»	2,92	1,65

Описание сделки	Объем сделки, % от уставного капитала	Мультипликатор «цена/капитал»
Приобретение акций «Газпромбанка» НПФ «Газфонд»	24,9	2,4
Продажа одним из пяти акционеров ИБ «Траст» пакета акций банка оставшимся владельцам	14,23	2,1
Приобретение акций «Локо-банка» инвестиционной группой East Capital Group (Швеция)	11,06	2,2
Приобретение ОАО «НК "Роснефть"» находившегося в федеральной собственности пакета акций Всероссийского банка развития регионов	25,49	1,24
Приобретение банком Nordea (Скандинавия) акций «Оргрэсбанка»	85,7	3,75
Продажа акций «Пробизнесбанка» четырем покупателям	34,5	3
Интервал	5,31 ... 96,4	1,24 ... 5,2

капитал» были в пределах от 1,24 до 5,2. Следует отметить, что это был пик процесса выхода на российский банковский рынок крупных зарубежных и международных игроков. Именно они платили российским продавцам максимальные премии. Российские же покупатели вели себя существенно осторожнее.

ПРЕДКРИЗИСНЫЙ ПЕРИОД И ПИК КРИЗИСА

Тенденции внебиржевого рынка акций российских коммерческих банков 2005–2006 годов соответствовали тенденциям биржевого рынка.



Александр Слущкий. Оценка стоимости коммерческого банка

Так, согласно расчетам А. Марьина, одного из немногих профессиональных посредников на российском рынке купли-продажи небольших банков, на биржевом рынке акций российских коммерческих банков значения мультипликаторов «цена/капитал» в начале 2007 года лежали в пределах 4,65–7,78 (см. таблицу 2).

Однако разразившийся кризис привел к обвальному снижению мультипликатора «цена/капитал» на биржевом рынке акций российских банков до величин в интервале 1,01–2,82 на начало сентября 2009 года. Это дало А. Марьину, который уже в 2007 году обоснованно утверждал, что высокие значения мультипликатора не имеют под собой экономических оснований, прийти к следующему заключению: «Приятно сознавать, что обнародованные два года назад выводы о перекупленности акций российских банков полностью оправдались. Это дает автору право вновь пересчитать полученные результаты на 1 января и 1 сентября 2008 года и подтвердить, что в результате кризиса на финансовом рынке стоимость акций многих банков, наконец, достигла экономически обоснованных значений».

Таблица 2. Мультипликаторы «цена/капитал» в биржевых сделках по покупке акций российских коммерческих банков в 2005–2009 годах

Банк	Мультипликатор «цена/капитал»		
	01.01.2007	01.01.2008	01.09.2009
Сбербанк РФ	4,83	3,55	1,64
ВТБ	–	2,36	1,31
«Банк Москвы»	4,65	4,15	2,82
«Возрождение»	7,78	3,57	1,66
«Росбанк»	6,74	3,76	2,74
«Тарханы»	4,67	2,7	1,01
Интервал	4,65 ... 7,78	2,36 ... 4,15	1,01 ... 2,82

ОЖИДАНИЯ И ИЛЛЮЗИИ

В пик кризиса – 2008 год – «стремительно упавший» крупный банк «Глобэкс» был принят на санацию ВЭБом. План санации предусматривал продажу банка стороннему инвестору в 2014 году. Планировалось, что к концу этого года банк выйдет на уровень капитализации, который позволит государству при продаже банка окупить расходы на его санацию.

После двух лет санационных мероприятий в 2010 году президент банка «Глобэкс» Виталий Вавилин сообщил журналистам прогноз на четырехлетний (до 2014 года) период, отражающий ожидания участников рынка на тот момент: «До кризиса сделки M&A происходили с мультипликатором 3,5–4. К моменту продажи банка «Глобэкс» сделки будут происходить с мультипликаторами на уровне 3 капиталов. Кроме того, если мультипликатор останется через 5 лет в районе 1,5, это будет трагедия для государства, мы будем находиться в очень серьезном кризисе. Я в это не верю. Я думаю, что рынок будет иным, и будет неплохой мультипликатор – надеюсь, на уровне 3».

Из дальнейшего анализа мы увидим, что этот прогноз не оправдался не только в позитивной части надежд на восстановление докризисных величин мультипликатора, но и в негативной части: послекризисные величины существенно меньше 1,5, фактически они находятся на уровне ниже 1.

РЕАЛИИ РЫНКА

Прошедший 2013 год показал, что на банковском рынке по-прежнему много сделок; 2014 год, по прогнозам экспертов, должен стать даже более интересным.

Фактические значения мультипликаторов к капиталу, достигнутые в публичных сделках по покупке российских банков в 2012–2013 годах и приведенные в открытых источниках информации, показаны в таблице 3.

Как видно из таблицы 3, значения мультипликатора «цена/капитал», достигнутые в сделках 2013 года, цены которых были преданы огласке в СМИ, лежат в интервале 0,4–0,8, что существенно ниже наилучшего



Александр Слущкий. Оценка стоимости коммерческого банка

прогноза Виталия Вавилина. Об этом же свидетельствуют и мнения экспертов и участников рынка, высказанные ими в печати (см. таблицу 4).

При этом экспертные характеристики спроса на российские коммерческие банки скептические, что отражено в таблице 5.

С приведенной выше информацией несколько контрастируют данные А. Марьина. Фактические значения мультипликаторов к капиталу, достигнутые в непубличных сделках по покупке российских банков в 2012–2013 годах, по данным эксперта, находятся в пределах от 0,8 до 1,25. Однако следует учесть, что А. Марьин работает в основном с совсем небольшими банками – «bottom 700», по его словам. Поэтому, не исключая в принципе того, что фактические значения мультипликатора «цена/капитал» могут быть больше 1 в сделках с малыми банками, в которых превышение значения мультипликатора над единицей может быть отнесено на счет стоимости набора лицензий при одновременно идеальном балансе продаваемого банка, отметим, что типичные значения мультипликатора «цена/капитал», имеющие место в сделках купли-продажи российских коммерческих банков, находятся на уровне менее 1, а скорее всего, – в интервале от 0,5 до 0,8.

Таблица 3. Фактические значения мультипликаторов к капиталу, достигнутые в публичных внебиржевых сделках по покупке российских банков в 2012–2013 годах, приведенные в открытых источниках информации

Сделка	Отношение цены сделки к капиталу
Покупка ФК «Открытие» банка «Петрокоммерц» (должна быть закрыта до конца 2014 года)	0,6
Покупка Игорем Кимом «Барклайс Банка»	0,4
Покупка Игорем Кимом «Сантандер Консьюмер Банка»	0,8
Покупка Игорем Кимом «Городского ипотечного банка»	0,8
Интервал по публичным сделкам	0,4 ... 0,8

Таблица 4. Экспертные оценки мультипликаторов к капиталу в сделках по покупке российских банков

Эксперт	Цитата
Игорь КИМ, предприниматель-финансист	«Фундаментально сейчас цены на банковские активы в мире находятся ниже капитала».
Максим ВАСИН, старший аналитик Национального рейтингового агентства	«Номинальная стоимость капитала банков – понятие довольно условное. Сделки совершаются исходя из финансовых результатов и прибыльности. Диапазон значений по мультипликатору капитала – от нуля для проблемных банков до трех и более для таких, как ТКС (речь идет об IPO). В среднем банки продаются чуть ниже одного, так как не у всех капитал и активы безукоризненно хороши. При оценке крупных и крупнейших банков я бы ориентировался на мультипликаторы Сбербанка и ВТБ, акции которых давно торгуются на бирже. При небольших банках должен существовать дисконт к этим значениям, только если речь не идет о банках принципиально высокомаржинальных, с исключительными рыночными позициями и большим потенциалом».
Павел САМИЕВ, заместитель гендиректора «Эксперт РА»	«Некоторые частные российские банки сейчас торгуются на бирже по цене 0,5–0,7 капитала. Данный показатель некорректно применять к сделкам, в которых покупается контроль, но в условиях ограниченного спроса цена может оказаться такой».
Ольга БЕЛЕНЬКАЯ, аналитик «Совфинка»	«Сейчас банки, кроме Сбербанка, стоят ниже капитала».

Таблица 5. Экспертные характеристики спроса на коммерческие банки

Эксперт	Цитата
Николай ЦЕХОМСКИЙ, экс-предправления «Барклайс Банка»	«Очередь за небольшими банками не стоит, потому что мало кто хочет с ними возиться».
Павел САМИЕВ, заместитель гендиректора «Эксперт РА»	«Есть умеренный спрос на совсем маленькие банки, которые приобретают ради лицензии, а на средние банки с работающим бизнесом большого спроса нет».



Александр Слущкий. Оценка стоимости коммерческого банка

Кроме того, нужно учесть следующее мнение А. Марьина: «Когда речь идет о покупке мелкого и среднего банка, всегда подразумевается покупка контрольного пакета акций (свыше 75%). Миноритарный пакет акций банка можно продать либо одновременно с контрольным, либо мажоритарному акционеру на его условиях, либо никак, это абсолютно неликвидный товар.

Конечно, далеко не все из вышеотмеченных 700 банков одновременно выставлены на продажу: иногда дела идут не так плохо, и нет стимула к срочной продаже банка. Во многих случаях разные группы владельцев не могут договориться между собой, иногда акционеры надеются на улучшение ситуации, а чаще всего просто чрезмерно завышают цену продажи.

В целом к середине 2013 года владельцы не менее 50 мелких и средних банков готовы продать их по текущим рыночным ценам. Реальных покупателей на рынке сейчас тоже не один десяток, поэтому рынок носит довольно устойчивый характер без заметных тенденций к понижению или повышению».

Таким образом, если и есть смысл в 2014 году говорить об использовании в оценке коммерческих банков величин мультипликатора «цена/капитал», больших 1, то исключительно при оценке пакетов акций больших 75% малого банка с идеальным ликвидным балансом (не содержащих «скелетов в шкафу»). В частности, баланс такого банка не должен содержать никаких рискованных вложений, включая ссуды, а это в настоящее время большая редкость, если такие банки вообще остались в России.

«РЫНОК КУПИ-ПРОДАЖИ ЕЩЕ ПОЖИВЕТ!»

На рисунке 1 приведенные в статье данные сведены в один качественный график ретроспективного изменения интервалов мультипликатора «цена/капитал». В частности, эту информацию можно использовать для ретроспективной оценки.

В целом картина получается довольно красноречивая: хорошо заметна сильная «перегретость» банковского рынка в течение 2005–2009 годов, которая жестким образом была ликвидирована на пике

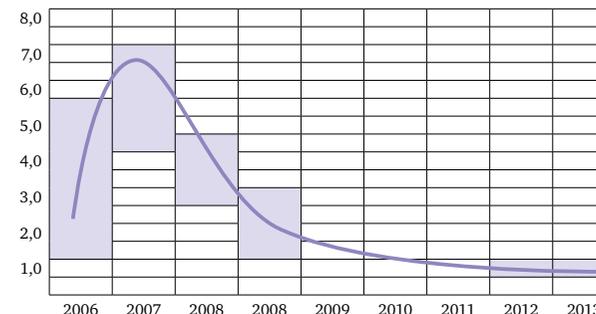


Рисунок 1. Качественная ретроспективная динамика мультипликатора «цена/капитал» российских коммерческих банков за период 2005–2014 годов

кризиса. Причем приведенные данные достаточно универсальны и существенным образом не связаны с размерами банков.

В заключение приведем еще одну цитату А. Марьина: «...спрос и предложение на рынке сейчас (в середине 2013 года) уравновешены, и, следовательно, следует ожидать стабилизации рынка до принятия каких-либо принципиальных решений со стороны ЦБ и верховной власти в стране. Ждать можно и роста цен при резком улучшении инвестиционного климата в стране, и их резкого снижения при либерализации регистрации банков, и даже полного умирания рынка при доведении госрегулирования до логического завершения. Опыт последних 20 лет показывает, что... рынок купли-продажи банков живет и при стабильном развитии, и во время многочисленных банковских кризисов от 1993 до 2008 года, а небольшие профессионально управляемые банки существенно устойчивее дутых гигантов на глиняных ногах. Даже сейчас, когда гнет государственного и бюрократического контроля и засилье крупных банков снижают среднюю рентабельность малых и средних банков, есть отдельные примеры успешного поиска и находок перспективных ниш для развития независимого частного банковского бизнеса, а значит, и рынок купли-продажи банков еще проживет!»



Семен Богатырев,
к. э. н., доцент, Финансовый
университет при Правительстве РФ



Информация, используемая в процессе оценки, должна отвечать следующим требованиям: достоверность, точность, всесторонность/комплексность.



Информационная система Bloomberg как база для оценки стоимости бизнеса

В основе оценки стоимости бизнеса лежит анализ стоимости предприятия как товара инвестиционного, т. е. с учетом прошлых затрат, текущего состояния и будущего потенциала. Для реализации такого всестороннего подхода необходимо провести сбор и анализ большого количества информации. Эта работа может быть проведена с использованием информационной системы Bloomberg.

ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ

При составлении отчета об оценке бизнеса необходимо проработать ряд вопросов. Так, нужно найти источники информации: ставки дисконтирования, информацию, необходимую для проведения оценки стоимости бизнеса; определить цели анализа внешней и внутренней информации предприятия в процессе проведения оценки бизнеса; выбрать источники внешней и внутренней информации, технологии анализа рынка для целей оценки бизнеса, технологии анализа финансовой отчетности для целей

оценки бизнеса; решить проблемы сбора и обработки информации для целей оценки; провести анализ финансовой отчетности и анализ рынка.

Информация, используемая в процессе оценки, должна отвечать следующим требованиям: достоверность, точность, всесторонность/комплексность. Полученные данные можно классифицировать следующим образом:

- внешняя информация, которая характеризует различные условия функционирования предприятия;
- внутренняя информация, отражающая деятельность оцениваемого предприятия; требования, предъявляемые к оценочным данным.

СБОР И ОРГАНИЗАЦИЯ ДАННЫХ

В информационной системе Bloomberg существуют три способа сбора и организации информации: хронологический, журналистский и логический.

Хронологический порядок предусматривает последовательный переход от прошлого к будущему (или от будущего к прошлому). Например, в отчете об оценке описание процесса производства начинается



Семен Богатырев. Информационная система Bloomberg как база для оценки стоимости бизнеса

с истории компании. В Bloomberg реализованы соответствующие команды для осуществления этих операций.

Если применен журналистский порядок, то материал располагается от более важного к менее важному. Этот порядок работы имманентен системе, так как именно на базе медиаресурса она была создана. Так, при анализе финансовой информации, как правило, не имеет смысла показывать всю ретроспективу, внимание акцентируется только на наиболее важных пропорциях или коэффициентах.

При использовании логического порядка информация распределяется от общего к частному или от частного к общему. Эта возможность

реализована в Bloomberg последовательным каскадом раскрывающихся меню как в ту, так и в другую сторону логической цепочки. Например, прежде чем перейти к анализу оцениваемой компании, проводится обзор макроэкономической ситуации, позволяющий определить инвестиционный климат в стране.

В материале, который вы найдете, перейдя по ссылке http://smao.ru/files/e-od/Blumberg_info_baza_otsenki.pdf, приводятся общие сведения о системе и технические средства, которые могут пригодиться в работе оценщика бизнеса. 

**Марина Карпова,**

общественный омбудсмен при
уполномоченном при Президенте
Российской Федерации по защите
прав предпринимателей

Нужно отметить, что в законе требования к жалобе описаны очень приблизительно, и не каждая СРО на своем сайте дает требования к этому документу, позволяющие написать жалобу максимально качественно.

По ту сторону отчета

Не всегда предприниматель является заказчиком услуги по оценке, но положение его бизнеса зависит от качества этой услуги всегда. Возможно ли эффективно использовать функции СРО оценщиков для защиты прав предпринимателей?

ПРОЦЕДУРЫ СТАНОВЯТСЯ ПРОЗРАЧНЕЕ

Трудно сегодня переоценить роль оценщика в жизни предпринимателя – от самого крупного бизнесмена в Москве до скромного индивидуального предпринимателя в российской глубинке. Одна кадастровая оценка чего стоит! Тут и база налогообложения для налога за земельный участок и объекты капитального строительства, и база для определения арендной платы за земельные участки, выкупной цены при преимущественной приватизации, а в перспективе – база для определения административных штрафов, а то и начальной цены торгов.

Но кадастровая стоимость давно и активно привлекает внимание широкого числа как налогоплательщиков, так и представителей бюджетов – получателей налогов. Бои идут не шуточные, зато процедуры становятся все более прозрачными и регламентированными. А самое ценное, есть понятная и четко прописанная в законе процедура оспаривания. Как бы мы

ни жаловались на ее недостатки, одно наличие такой возможности защищает предпринимателя от недостаточно точной кадастровой стоимости.

А вот в отношении рыночной стоимости такая возможность, если и существует, то какая-то неопределенная. При этом рыночная стоимость не менее важна для бизнеса: начальная цена торгов, цена преимущественного выкупа арендуемых помещений, оценка для целей залога, оценка при исполнительном производстве, оценка для целей изъятия, оценка для принятия решений органом управления акционерного общества. Для той же процедуры оспаривания кадастровой стоимости и определения арендной платы за земельные участки тоже требуется определить рыночную стоимость.

ВЫБОР ИСПОЛНИТЕЛЯ

Умышленно разведем понятие «оценщик» и «исполнитель по договору оказания услуг по оценке». Предприниматель выбирает исполнителя, не вдаваясь особо в принципиальные различия, прописанные в Федеральном законе от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – закон об оценочной деятельности), а руководствуясь, прежде всего, информацией,



Марина Карпова. По ту сторону отчета

которая ему доступна: объявления в СМИ, рекомендации коллег. И если второй источник может предоставить более-менее ценную информацию, то в первом все объявления обещают «быстро, качественно, недорого».

Какая информация могла бы действительно помочь предпринимателю в отборе исполнителя? Конечно, информация, которая характеризует его работников – оценщиков. К ней относятся:

- история оценщика, включающая переходы из одной СРО в другую;
- дисциплинарные взыскания за нарушения, не связанные с членством, за весь период деятельности;
- специализация либо информация об отчетах, позволяющая ее определить;
- подтверждение квалификации.

КАЧЕСТВЕННО ЛИ ОКАЗАНА УСЛУГА?

29 мая 2014 года состоялось заседание Комитета по предпринимательству в сфере экономики недвижимости ТПП РФ о перспективах развития оценочной деятельности. Начальник Управления оценки и залоговых операций Департамента по работе с крупнейшими клиентами ОАО «Сбербанк России», руководитель рабочей группы при ЭКС по оценочной деятельности при Минэкономразвития России по разработке проекта федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» Виктор Рослов привел данные опроса, в котором приняли участие 81 банк и 90 оценочных компаний. Его результаты показывают расхождения между оценщиками и потребителями в понимании значимости факторов отчета об оценке: если первым наиболее важна стоимость услуг, то потребители придают наибольшее значение достоверности и оперативности оценки, полноте информации.

Сделаем скидку на то, что банки в большинстве своем не являются заказчиками оценки, следовательно, вопросы цены их волнуют меньше вопросов качества. Тем не менее предприниматель, который заинтересован в вопросе оплаты по комфортной цене, нуждается

и в качественной услуге, поскольку использование некорректного отчета может иметь для него далеко идущие юридические последствия.

Казалось бы, есть инструменты, позволяющие определить соответствие отчета законодательству, такие как:

- закон об оценочной деятельности;
- федеральные стандарты оценки;
- стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций оценщиков;
- методические рекомендации.

При выявленном несоответствии возможна подача жалобы на нарушения в СРО, в которой состоит оценщик. Но, во-первых, это достаточно непростая задача. Очень многое важное для понимания скрывается за штампами, формулами, ссылками на некие источники.

На рисунке 1 слева – объект оценки, а справа – один из аналогов. Интересна попытка оценщика обосновать корректировку на местоположение некой произвольной мини-выборкой информации по квартирам



Рисунок 1



Марина Карпова. По ту сторону отчета

при том, что объект-аналог не находится в черте застройки населенного пункта. Кроме того, площади этих земельных участков значительно различаются, поэтому, рассчитав скорректированную стоимость 1 кв. м, оценщик спокойно умножает результат на 10, очевидно полагая, что арендатор сможет расположить в ряд десять рекламных щитов. В результате стоимость аренды земельного участка под размещение рекламного щита выросла в десятки раз.

Во-вторых, для того чтобы обнаружить даже столь очевидные логические ошибки, нужно иметь отчет, а где его взять, если заказчиком выступал не предприниматель? Это по-настоящему серьезное препятствие, поскольку заказчик отчета – арендодатель всячески уклоняется от предоставления отчета и в лучшем случае дает ксерокопию сопроводительного письма к отчету. В большинстве рассмотренных мною жалоб отчет удавалось получить только после запроса регионального уполномоченного. А иногда ни о какой проверке речь идти не могла просто по той причине, что «мудрый» оценщик очень ловко справился с объектами-аналогами, дав и ссылку, и картинку с сайта (см. рисунок 2).



Рисунок 2

Комментарий эксперта



Евгений Федоров,

генеральный директор, ЗАО «Многопрофильный деловой центр»

ПРОВЕРЯЯ КОМПЕТЕНЦИЮ ОЦЕНЩИКА

Причиной расслабленности оценщиков в области контроля качества является тот факт, что отчет об оценке часто не выступает для заказчика «конечным продуктом». Заказчику необходимо получить кредит, продать имущество, и пр., а в отчете его интересует одно – итоговая стоимость. Ситуация стала меняться, когда конечные потребители (банки, приставы и иже с ними) осознали, что принятый «с огрехами» отчет, разобранный в суде «по косточкам», может привести к многомиллионным убыткам. Результатом стало создание экспертных групп, которые тотально проверяют отчеты. И вот здесь вопрос качества выходит на первый план, ибо заказчик понимает, что «дешевый и быстрый» отчет может лечь балластом в ящик стола и придется еще раз заказывать оценку, но уже у нового исполнителя.

Проверяя компетенцию оценщика, я бы обратил внимание на наличие аккредитации при конечном потребителе отчета. Все-таки больше шансов, что такой оценщик не будет рисковать вылететь из списка. Также следует запросить рекомендательные письма по тому направле-

нию оценки, которая вам нужна. Ведь оценщик, специализирующийся на оценке для таможни, не всегда поможет в банке. Ну и в конце концов посмотрел бы на наличие рейтингов, например «ЭкспертРА» или «Юниправекс». Серьезные оценщики вкладываются в репутацию, а значит, настроены на длительную работу. Не стоит забывать, что последняя судебная практика, особенно в свете изменения закона об оценочной деятельности, делает оценщика «крайним» практически в любой ситуации. Дело в том, что как только в суде к отчету об оценке, даже с положительным заключением от СПО, возникают претензии (даже абсолютно не обоснованные), назначается судебная экспертиза. При этом экспертом может выступать практически любой человек, даже не оценщик. В подавляющем большинстве случаев выводы эксперта не совпадают с выводами оценщика (ведь цена – это вероятностная величина). Но если даже стоимость в отчете и экспертизе различается хотя бы на рубль, это повод признать отчет недостоверным. И для оценщика наступают гражданско-правовые последствия.



Марина Карпова. По ту сторону отчета

ПРАВИЛЬНАЯ ПОДАЧА ЖАЛОБЫ

В законе об оценочной деятельности прямо указано, что жалоба должна содержать указания на нарушения, поскольку при ее рассмотрении проверяются только они. Зачастую заявитель жалобы игнорирует это правило и считает, что ему можно указать на несколько очевидных опечаток/ошибок/недочетов, а остальное проверит сама СРО. В итоге результат, который собственно и оспаривается, остается прежним.

Поэтому предприниматель начинает снова искать подходящего исполнителя, на этот раз специалиста, способного помочь качественно написать жалобу. Идеальным вариантом является предварительное проведение экспертизы отчета в СРО, но это не только деньги, но и время. Консультант и стоит дешевле, и результат даст быстрее. В условиях, когда каждый месяц капает возросшая в десятки раз арендная плата и впереди маячат пени, это обстоятельство становится определяющим.

Нужно отметить, что в законе требования к жалобе описаны очень приблизительно, и не каждая СРО на своем сайте дает требования к этому документу, позволяющие написать жалобу максимально качественно.

Однажды автор статьи в качестве доверенного лица предпринимателя подала жалобу в СРО. На сайте СРО и были найдены внутренние документы НП «СМАОс», которые на сегодняшний день остаются самыми проработанными.

Есть надежда, что процедура обжалования будет более формализована и унифицирована с принятием изменений в закон об оценочной деятельности. Сейчас институт уполномоченных по защите прав предпринимателей широко использует помощь экспертных организаций, привлекаемых pro bono (от лат. pro bono publico – ради общественного блага). Попытка автора статьи привлечь оценщиков для помощи в консультировании предпринимателей по вопросам оценки неожиданно закончилась провалом. Оказывается, цеховая солидарность действует! И каждый думает: сегодня я на него напишу, а завтра он меня в суде разобьет. Непонятно, насколько такая позиция оправдана, но то, что это не прибавляет доверия оценочному сообществу со стороны потребителей, это факт.

ДИСЦИПЛИНАРНЫЕ ПРОЦЕДУРЫ

С подачей жалобы проблемы, увы, не заканчиваются. Мало ее подать, нужно еще получить результат, который можно будет использовать либо в преддоговорных процедурах (что редко), либо в суде.

Закон предусматривает возможность как личного участия заявителя жалобы, так и через представителя. Интересно было бы увидеть статистику о том, как пользуются этим правом заявители, учитывая то, что большинство заседаний дисциплинарных комитетов СРО оценщиков проходят в Москве (место нахождения самых многочисленных СРО). Автор статьи, как член Дисциплинарного комитета НП СМАОс, может

Определение

ИЗ ВНУТРЕННИХ ДОКУМЕНТОВ НП «СМАОс»

Мотивированной жалобой является обращение, содержащее следующую информацию:

1. Данные заявителя
для физических лиц: фамилия, имя, отчество;
для юридических лиц: полное наименование организации, ИНН и ОГРН (включая дату его присвоения).
2. Контактная информация заявителя: полный почтовый адрес (включая индекс), номер телефона, факса и адрес электронной почты.
3. Данные оценщика, в отношении которого направлена данная мотивированная жалоба: фамилия, имя, отчество, регистрационный номер в реестре членов партнерства.
4. Предмет мотивированной жалобы: указание на выявленные нарушения оценочной деятельности, по которым не истек общий срок исковой давности.
5. Информация, подтверждающая, что законные права и интересы заявителя нарушены или могут быть нарушены при использовании итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, указанными в жалобе фактами нарушения.
6. Документы (или копии документов), заверенные надлежащим образом, подтверждающие факты нарушений, или ссылки на такие документы.
7. Подпись заявителя. Если заявителем выступает юридическое лицо, то мотивированная жалоба должна быть заверена печатью данного юридического лица и подписью уполномоченного лица. Мотивированная жалоба, составленная в форме электронного документа, должна быть подписана электронной цифровой подписью заявителя в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.



Марина Карпова. По ту сторону отчета

с уверенностью утверждать, что это не больше четверти заявителей, хотя в последнее время наблюдается рост желающих лично участвовать в заседании с обеих сторон.

По предусмотренной законом процедуре результатом дисциплинарного рассмотрения является, в случае если нарушения подтверждены, дисциплинарное взыскание, налагаемое на оценщика. Обычно не это является целью подачи жалобы, кроме случаев возникновения личной неприязни к оценщику, когда за любое нарушение требуют исключить его из СРО.

Но в большинстве случаев не ради морального удовлетворения тратит время и средства предприниматель. Выписка из протокола

заседания Дисциплинарного комитета обычно прилагается к исковому заявлению и служит обоснованием предъявляемых требований. И хорошо, если в этой выписке четко и прямо написано, что нарушения, указанные в жалобе, подтвердились полностью или частично, ведь именно это проверяется во время внеплановой проверки по жалобе.

К сожалению, в отсутствие единого формата выписки некоторые СРО отделяются обтекаемыми формулировками, которые могут по-разному толковаться. Это требует дополнительного времени на подачу обращения с требованием разъяснения выписки и ответа на конкретные вопросы: подтвердилось ли нарушение, что указано

**Михаил Козодаев,**

старший менеджер – заместитель начальника Управления сделок с имуществом, ОАО «ЛУКОЙЛ»

ЛОЖКА ДЕГТЯ

В статье приведен довольно продуманный алгоритм действий заказчика, в случае если отчет об оценке оказывается неудовлетворительного качества. Однако один вопрос, как мне кажется, остался недостаточно проясненным – это необходимость всех этих действий. Не у всех заказчиков есть возможность и желание тратить ограниченные финансовые и человеческие ресурсы на выяснение отношений и инициацию наказаний оценщика.

Утверждение, что решение дисциплинарного комитета можно приобщить к иску в суд, представляется несостоятельным. При оспаривании оценки в суде важна сущность отчета об оценке, а она исследуется в экспертном заключении. Наказан ли оценщик за допущенное нарушение для суда, доводом являться не может. Поэтому активность заказчиков

оценки в благородном деле дисциплинарного наказания оценщиков представляется сомнительной. Боюсь, что в большинстве случаев основным мотивом подачи заявления в дисциплинарный комитет будет служить то, что в статье деликатно называется моральным удовлетворением.

Безусловно, сегодня оценочное сообщество крайне разнородно. Наряду с высокопрофессиональными оценщиками существует огромное число некомпетентных оценщиков, готовых по демпинговым ценам подтвердить и аргументированно обосновать любую стоимость. Но едва ли стоит рассчитывать на то, что заказчики оценки будут расщипывать эти авгиевы конюшни. Да и СРО зачастую не заинтересованы избавляться от некомпетентных или незитичных оценщиков. Для СРО численность оцен-

щиков – это один из важных показателей, и поэтому нацеленность на максимизацию численности вполне понятна.

Также хотелось бы проявить скепсис в отношении того, что процедуры оспаривания кадастровой стоимости становятся более прозрачными и регламентированными. Во-первых, перевод вопросов оспаривания кадастровой стоимости из-под юрисдикции арбитражных судов, у которых уже была наработана довольно обширная судебная практика по оспариванию кадастровой стоимости, в сферу компетенции судов общей юрисдикции равносильна нажатию кнопки «Перезагрузка». Теперь судебную практику надо будет нарабатывать практически с нуля. Как среди оценщиков, так и среди налогоплательщиков имеет место насто-

рожденность, что в судах общей юрисдикции доказывать свою правоту будет сложнее. Суды будут принимать свои решения, руководствуясь в первую очередь не объективной истиной, а интересами органов государственной власти, чьи бюджеты будут страдать в случае успешного оспаривания кадастровой стоимости. Во-вторых, несовершенство Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» дало возможность при проведении государственной оценки ОКСов требовать от оценщиков определять их кадастровую стоимость с НДС и земельными участками, что ведет к двойному налогообложению. О прозрачности и регламентированности говорить рано. Оценочному сообществу есть над чем работать.

Комментарий эксперта



Марина Карпова. По ту сторону отчета

в жалобе. Иногда заявителей удивляет требование исправить отчет, ведь, в случае если они не являются заказчиками, исправленный отчет им никто не показывает. Еще хуже, когда отчет, который часто готовят в качестве заключения судебного эксперта, уже принят судом в качестве надлежащего доказательства по делу. Необходимо навести порядок и в этой непростой ситуации, раз и навсегда определив, что же готовит судебный эксперт и в каком виде, чтобы члены Дисциплинарного комитета вынужденно не были «святее Папы

Римского» – независимого суда. Это облегчит и понимание своих возможностей заявителем жалобы.

Получается, что на данном этапе использование экспертных, контрольных и дисциплинарных функций СРО для предпринимателя сложно, затратно (причем расходы не возмещаются), и в итоге все равно необходимо обращаться в суд. Эту ситуацию необходимо менять. Предпринимательское сообщество в лице уполномоченных по защите прав предпринимателей готово к конструктивному диалогу. **OD**



Сергей Смоляк,
д. э. н., главный научный сотрудник,
ЦЭМИ РАН, профессор ГУУ

*Для оценки подержанной машины
недопустимо использовать информацию
о ценах двух-трех ее аналогов.*

Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста

При оценке подержанных машин сначала оценивается стоимость аналогичной машины в новом состоянии – восстановительная стоимость, которая затем корректируется с учетом возраста машины и других характеристик ее состояния. Мы выясняем, как зависит от возраста стоимость таких машин, как тракторы, бульдозеры, дорожные катки, экскаваторы.

ОСНОВА ПРИНЯТОЙ МЕТОДОЛОГИИ

Существует два эквивалентных способа оценки. При первом, используемом российскими оценщиками, восстановительная стоимость (ВС) машины уменьшается на процент износа, при втором, используемом в США, к ВС машины применяется так называемый процент годности – Percent Good Factor (PGF). Проценты износа или годности при этом определяются по разного рода формулам или таблицам в зависимости от возраста машины. Как уверяют авторы различных нормативно-методических документов, соответствующие формулы или таблицы для различных видов машин получены на основе обработки рыночных данных.

Второй способ представляется более удобным и наглядным, поэтому мы будем ориентироваться именно на него. Таким образом, основной характеристикой подержанной машины мы будем считать процент ее годности (ПГ) – выраженное в процентах отношение рыночной стоимости этой машины к ее ВС. Процент износа при этом будет дополнять процент годности до 100%.

Поскольку данные о ценах реальных сделок с машинами разного возраста обычно недоступны для оценщиков, в этих целях мы используем информацию о ценах предложения машин одного вида разного возраста, в том числе и о ценах машин на первичном рынке. Обработка такой информации привела к неожиданным результатам.

В основу принятой методологии исследования были положены следующие соображения.

Во время приобретения подержанной машины покупатели обращают внимание прежде всего на возраст машины. Естественно, что и продавцы, выставляя машину на продажу, также ориентируются на средние цены аналогичных машин того же возраста. Вероятнее всего, влияние возраста машин на цены предложения будет таким же, как и на цены реальных сделок.



Сергей Смоляк. Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста

Чтобы получить точную зависимость, необходим достаточно большой объем исходной информации. Поэтому в выборку попали предложения о продаже тракторов, относящиеся к относительно продолжительному периоду времени, к разным регионам и к машинам разной модификации и комплектации. По существу использование такой разнородной информации означает, что влияние возраста машин на их рыночную стоимость одинаково для машин из любых регионов и любой модификации и комплектации.

Для описания усредненной зависимости стоимости машин от возраста в литературе предлагаются различные математические формулы. Мы не ставили задачу подтвердить их, опровергнуть или предложить какую-то новую формулу, а просто подбирали достаточно гладкую убывающую кривую, возможно точнее аппроксимирующую фактические данные о ценах предложения машин разного возраста.

ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ ДЛЯ ТРАКТОРА

Опишем более подробно результаты проведенного исследования для тракторов МТЗ 82–1. В Интернете были собраны данные о ценах предложения (в тыс. руб.) 216 таких тракторов за 2013 год – начало 2014 года. Эти данные и аппроксимирующая их гладкая кривая представлены на рисунке 1.

Стандартное (среднее квадратичное) отклонение цен от подобранной кривой составляет около 72 тыс. руб. – существенно меньше, чем если бы для аппроксимации была использована линейная или экспоненциальная зависимость.

Построенная кривая пересекает ось ординат в точке, отвечающей стоимости 680 тыс. руб. Эту величину можно рассматривать как среднюю восстановительную стоимость машин. Она близка средней цене тракторов на первичном рынке (672 тыс. руб.). Выразив средние стоимости машин, отвечающие аппроксимирующей кривой, в процентах от средней ВС этих машин (680 тыс. руб.), можно получить искомую зависимость процентов годности тракторов (ПГ) от возраста (t, годы). Полученная зависимость представлена в таблице 1.

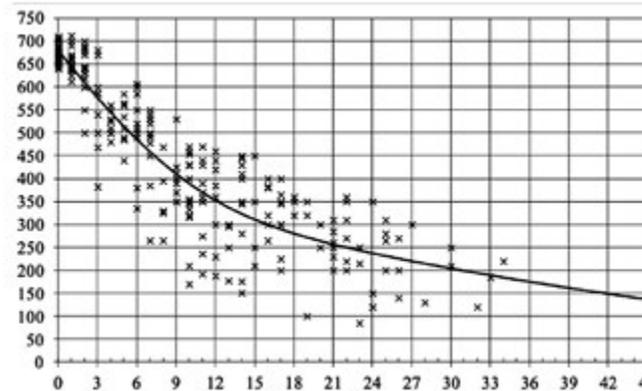


Рисунок 1. Зависимость стоимости тракторов от возраста

Отметим некоторые особенности построенных зависимостей.

1. Наблюдаемые колебания цен машин одного возраста сравнительно велики (порядка 10 % от ВС). Это объясняется тем, что в одной выборке оказались машины из разных регионов, разной модификации и комплектации. Однако более важно, что все эти машины находятся в разном техническом состоянии – одни из них перед выставлением на продажу прошли ремонт, другие, наоборот, требуют ремонта.

Таблица 1. Проценты годности тракторов МТЗ 82-1 в зависимости от их возраста

t, годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ПГ	100,0	94,8	89,7	84,8	80,1	75,7	71,5	67,5	63,8	60,4	57,3	54,5
t, годы	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
ПГ	52,0	49,7	47,6	45,8	44,2	42,7	41,3	40,1	38,9	37,9	36,9	35,9
t, годы	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
ПГ	35,0	34,1	33,3	32,5	31,7	30,9	30,2	29,4	28,7	28,0	27,2	26,6



Сергей Смоляк. Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста

- С увеличением возраста средняя стоимость машин уменьшается, однако это снижение не описывается ни линейной, ни экспоненциальной моделью. В частности, это означает, что физический износ (обесценение) тракторов нельзя считать пропорциональным возрасту.
- Совершенно не согласуется динамика процентов годности и с данными таблицы 2, приведенными в нормативно-методическом документе Минсельхозпрода РФ. Так, если по указанным нормативам стоимость тракторов МТЗ снижается вдвое за 4 года эксплуатации, то по нашим данным – за 13 лет.
- Износ (обесценение) машин протекает неравномерно. Между тем в учебнике «Оценка автотранспортных средств» Ю. В. Андрианова утверждается, что износ колесных тракторов составляет 10% в год независимо от возраста и пробега.
- Как видно из данных рисунка 1, в тракторном парке имеется достаточно большое количество машин в возрасте свыше 20 лет. Трудно поверить, что все эти машины используются нерационально. Тем более что их стоимость намного превышает утилизационную стоимость (по нашим оценкам, утилизационная стоимость трактора составляет не более 6% его ВС). Между тем нормативные сроки службы (сроки полезного использования) тракторов не превышают 10–11 лет. Таким образом, при оценке износа машин нельзя ориентироваться на эти нормативные сроки.

Полученные результаты необходимо пояснить. Вряд ли у трактора есть какой-то определенный возраст, по достижении которого его эксплуатация становится неэффективной и он подлежит утилизации. Скорее всего, для каждой конкретной машины, работающей в конкретных

условиях, этот возраст свой: у одних машин он может быть маленьким, у других – большим. Все дело в том, что машину любого возраста можно отремонтировать. Иногда такой ремонт оказывается неэффективным, и тогда транспортное средство, действительно, утилизируют. Чем больше возраст, тем чаще это происходит. Однако иногда ремонт оказывается целесообразным, а после него стоимость машины возрастает. Соответственно, средняя стоимость машин, «доживших» до этого возраста, оказывается выше утилизационной стоимости.

ДРУГИЕ ВИДЫ ТЕХНИКИ

Та же методология была использована при установлении зависимости от возраста стоимости бульдозеров «Уралтрак» Б10М. Были обработаны данные о ценах 146 бульдозеров. Результаты расчетов показаны на рисунке 2 и в таблице 3. Рассчитанная восстановительная стоимость бульдозеров здесь оказалась близкой к их средней цене на первичном рынке. Стандартное отклонение фактических цен от расчетных стоимостей составило при этом 343 тыс. руб. – менее 11% ВС.

Заметим, что нормативный срок службы бульдозеров – 10 лет, тогда как в парке имеется большое число машин, отслуживших этот срок и имеющих притом достаточно большую стоимость.

Далее был проведен анализ цен 71 дорожного катка «Раскат» ДУ84 и ДУ85. Результаты расчетов показаны на рисунке 3 и в таблице 4. Здесь рассчитанная восстановительная стоимость катков также оказалась близкой к их средней цене на первичном рынке.

Рассчитанные проценты годности также совершенно не согласуются с данными «Оценки автотранспортных средств» Ю. В. Андрианова и «Основами оценки стоимости машин и оборудования» А. П. Ковалева, А. А. Кушеля, И. В. Королева, П. В. Фаддеева (эти данные отвечают сроку полезного использования машин – 10 лет). Аналогичные расчеты были проведены для экскаваторов ЭО-2621. Здесь выборка включала 207 машин. Результаты расчетов приведены на рисунке 4 и в таблице 5. Рассчитанные проценты годности также совершенно не согласуются с данными упомянутых выше книг.

Таблица 2. Проценты годности тракторов МТЗ по годам эксплуатации машин (по нормативам Минсельхозпрода РФ)

Возраст, годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Процент годности	100	84	71	60	50	42	35	30	26	15



Сергей Смоляк. Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста

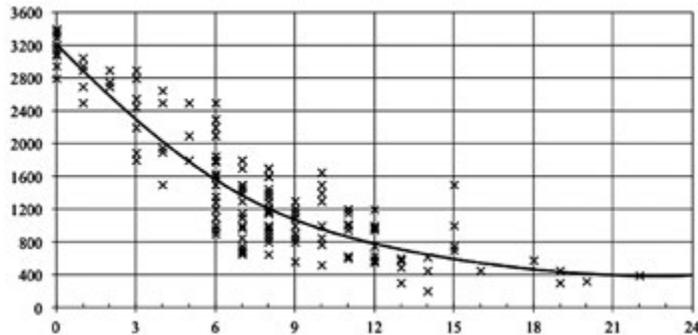


Рисунок 2. Зависимость стоимости бульдозеров от возраста

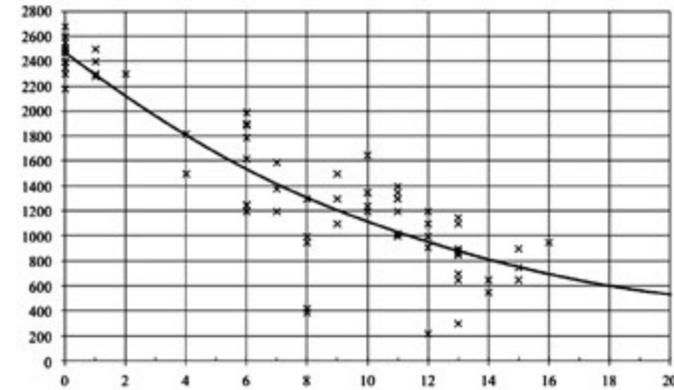


Рисунок 3. Зависимость стоимости дорожных катков от возраста

Таблица 3. Проценты годности бульдозеров по годам эксплуатации машин

Возраст, годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Процент годности	100,0	90,0	80,4	71,4	63,0	55,3	48,5	42,5	37,4	33,2	29,6	26,6	24,1	21,9	19,9	18,2	16,7	15,4	14,3	13,3	12,6	12,1	11,8	11,7

Таблица 4. Проценты годности дорожных катков по годам эксплуатации машин

Возраст, годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Процент годности	100,0	92,8	85,9	79,4	73,2	67,5	62,2	57,3	52,9	48,9	45,2	41,8	38,6	35,6	32,9	30,4	28,1	26,1	24,3	22,8

Обычно оценщики считают, что проценты износа или годности, установленные для некоторой марки (модели) машин, можно распространить на машины других марок того же вида (исключение составляют легковые автомобили, где для машин разных марок динамика износа своя). Мы попытались проверить обоснованность такого допущения на двух примерах.

В качестве первого примера мы обработали данные о 169 более мощных импортных бульдозерах Caterpillar D8R. Результаты соответствующих расчетов представлены на рисунке 5 и в таблице 6. Для сравнения на рисунке 6 приведена зависимость коэффициентов годности от возраста для бульдозеров «Уралтрак» Б10М и Caterpillar D8R. Как видим, зависимости процентов годности от возраста для бульдозеров разных моделей существенно различаются.



Сергей Смоляк. Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста

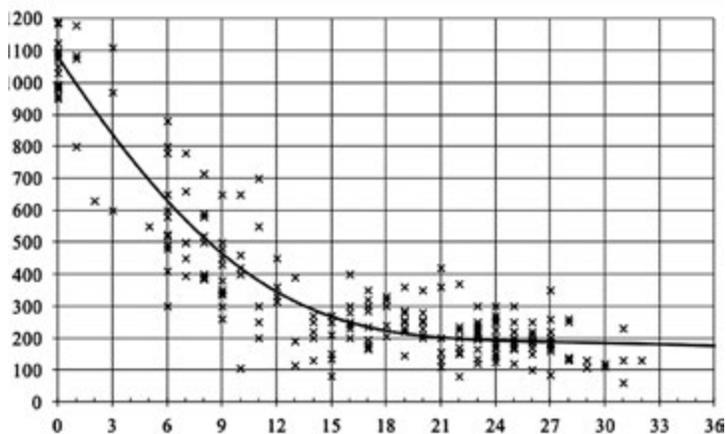


Рисунок 4. Зависимость стоимости экскаваторов от возраста

Таблица 5. Проценты годности экскаваторов по годам эксплуатации машин

Возраст, годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8
Процент годности	100,0	92,2	84,6	77,5	70,6	64,2	58,2	52,7	47,6
Возраст, годы	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Процент годности	42,9	38,7	35,0	31,8	29,0	26,6	24,6	22,9	21,6
Возраст, годы	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Процент годности	20,5	19,6	19,0	18,5	18,1	17,8	17,6	17,5	17,3
Возраст, годы	27	28	29	30	31	32	33	34	35
Процент годности	17,2	17,1	17,0	16,9	16,8	16,7	16,6	16,4	16,3

В качестве второго примера мы взяли данные о ценах импортных дорожных катков BOMAG. Отметим важные особенности этого расчета. Во-первых, в него были включены катки трех моделей: BOMAG BW 151 AC-4, BOMAG BW 213 DH-4 и BOMAG BW 213 D-4. При этом предполагалось, что зависимость процентов годности от возраста у этих моделей одна и та же. Во-вторых, в основном на российском рынке обращаются подержанные катки этих моделей, поэтому надежно установить средние их стоимости в новом состоянии (BC)

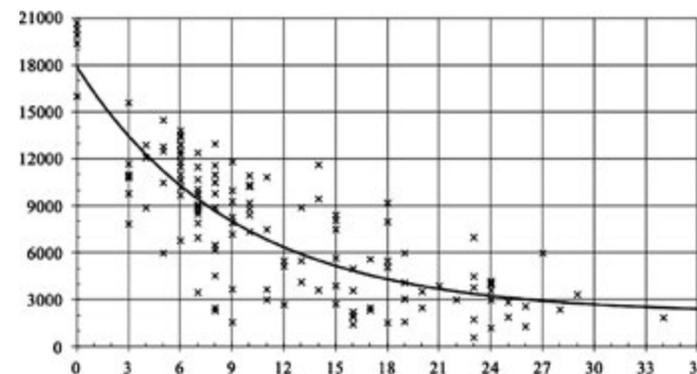


Рисунок 5. Зависимость стоимости бульдозеров Caterpillar D8R от возраста

Таблица 6. Проценты годности бульдозеров Caterpillar D8R по годам эксплуатации машин

Возраст, годы	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Процент годности	100,0	92,8	85,9	79,4	73,2	67,5	62,2	57,3	52,9	48,9
Возраст, годы	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Процент годности	45,2	41,8	38,6	35,6	32,9	30,4	28,1	26,1	24,3	22,8



Сергей Смоляк. Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста

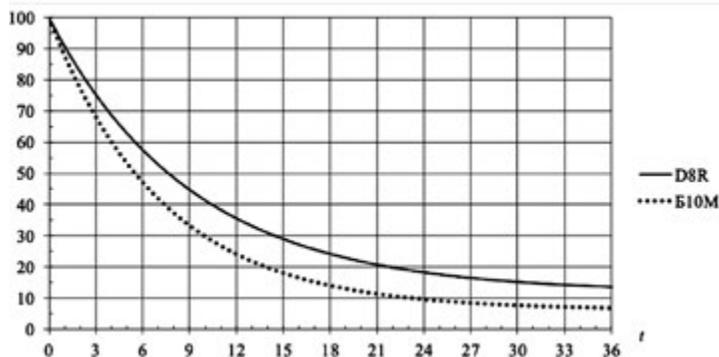


Рисунок 6. Динамика коэффициентов годности для бульдозеров «Уралтрак» Б10М и Caterpillar D8R

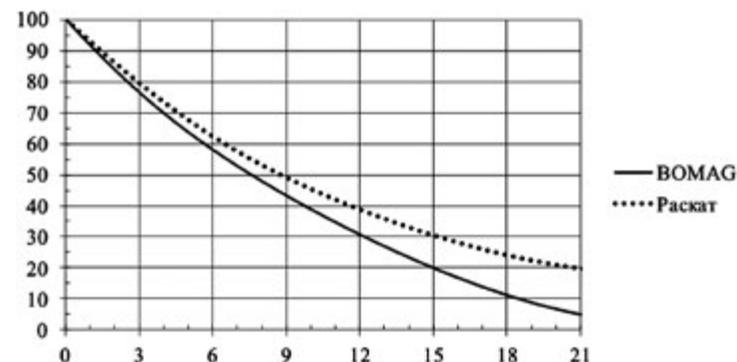


Рисунок 8. Зависимости коэффициентов годности от возраста для дорожных катков BOMAG и «Раскат»

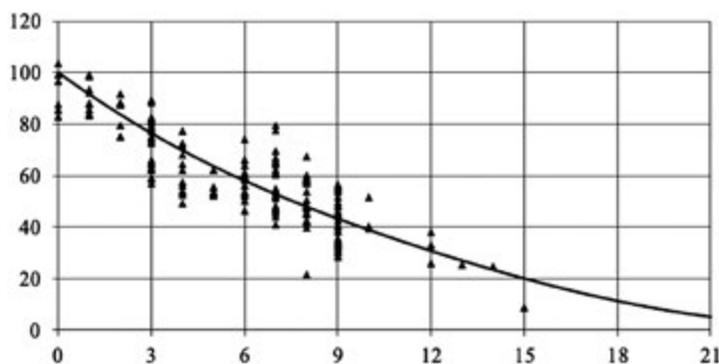


Рисунок 7. Зависимости «фактических» и расчетных коэффициентов годности от возраста для дорожных катков BOMAG

не было возможности. ВС катков BOMAG BW 151 AC-4 и BOMAG BW 213 D-4 были приняты одинаковыми – 4650 тыс. руб., ВС катка BOMAG BW 213 DH-4 – 4980 тыс. руб. – и подобраны так, чтобы отклонения цен этих катков от их расчетных стоимостей были возможно меньше. Из-за различий в ВС сопоставлять цены катков с расчетными их стоимостями на одном графике (аналогично рисункам 1–5) нельзя. Тем не менее можно рассчитать стандартное отклонение фактических цен катков от их расчетных стоимостей – оно оказалось равным 452 тыс. руб., менее 10 %.

Если выразить цены катков в процентах от их расчетных восстановительных стоимостей, мы получим «фактические» проценты годности, представленные на рисунке 7. Аппроксимирующая их гладкая кривая отражает среднюю зависимость коэффициентов годности катков от их возраста. Стандартное отклонение «фактических» процентов годности от указанной зависимости составляет 7,6 %. Другими словами, пользуясь найденной зависимостью, можно оценить рыночную стоимость катка со средней ошибкой 7,6 % от ВС.

Сергей Смоляк. **Зависимость стоимости различных видов машин от их возраста**

Сравнение зависимостей коэффициентов годности для дорожных катков BOMAG и «Раскат» приведено на рисунке 8. Таким образом, и в данном случае динамика износа дорожных катков оказывается разной у разных моделей этих катков. На этом основании необходимо с осторожностью переносить зависимости, сложившиеся для машин одних марок, на другие марки того же вида. И второй важный вывод. Рассматривая приведенные

рисунки, можно увидеть сильный разброс цен на машины одной марки одного года выпуска. Отсюда вытекает, что для оценки подержанной машины недопустимо использовать информацию о ценах двух-трех ее аналогов. Чтобы получить более или менее приемлемую точность оценки, необходимо использовать информацию как минимум о 10–15 аналогичных машинах той же марки, того же или близкого возраста. 



Создан в 1998 г.

**Основные направления
исследований и консультаций:**

- оценка крупных имущественных комплексов и бизнеса,
- земельно-имущественные преобразования в целях выбора наиболее эффективного пути использования земельных участков и иной недвижимости, оптимизации налоговых и других платежей.

География оказываемых услуг включает все федеральные округа и субъекты Российской Федерации, более 20 стран мира.



ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ

«Возможно, мы единственные, кто искренне рад Вашему богатству!»

«Возможно, мы единственные, кто искренне рад Вашему богатству!»



ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ

Институт прошел конкурсный отбор и имеет аккредитацию на работу по оценке активов ОАО «Газпром», ОАО «РусГидро», ОАО «ИнтерРАО», ГК «Ростехнологии», ГК «Росатом», ОАО «Холдинг МРСК», ОАО «Россети».

Институт Оценки является аккредитованной организацией при ряде банков (Сбербанк, Газпромбанк, ВТБ-24, БИНбанк, Внешторгбанк, Уралсиб, Промсвязьбанк, Россельхозбанк, Связь-банк и др.).

Россия, 634061, г. Томск, пр. Фрунзе, 96а

Т: +7 (3822) 52-25-57, 52-11-49, 52-25-71.

Т/ф: +7 (3822) 52-25-61

E-mail: instoc@mail.tomsknet.ru

www.instocs.ru

ФИЛИАЛЫ:

• г. Красноярск, ул. Маерчака, 38, оф. 405-407
Т: 8 (391) 221 56 82, 221 79 48 e-mail: instoc@list.ru

• г. Новосибирск, ул. Д. Ковальчук, 274
Т: 8 (383) 236 21 80 e-mail: N.Kalabukhova@instoc.snt.ru

• г. Москва, ул. Генерала Ермолова, 2
Т: 8 (495) 916 91 60, 662 46 17, 8 (499) 148 28 82
e-mail: info@instoc.com





Анатолий Попов,
директор по исследованиям
и разработкам, «НАКС Медиа»;
руководитель комитета
по информационным технологиям
научно-технического совета, НП «НАКС»



Людмила Снопова,
юрист, консультант
по правовым вопросам,
независимый эксперт в области
информационного права

Обработка персональных данных: что говорит закон?

На сегодняшний день далеко не каждый профессиональный оценщик или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, может с уверенностью сказать, является ли он оператором персональных данных? Что ему следует предпринять в этой роли? Каковы основные предпосылки к нарушению закона и каковы правовые последствия таких нарушений? Обо всем этом – в нашем материале.

К НАМ ЕДЕТ РЕВИЗОР

Как ни парадоксально, но в век запредельно информированного общества еще можно в профессиональных кругах встретить человека, искренне убежденного в том, что регулирование его деятельности исчерпывается набором соответствующих сугубо отраслевых, а то и просто ведомственных нормативных актов. В плену своих заблуждений такой человек, как правило, находится до момента не всегда приятной встречи с представителями контролирующих

органов. Среди них в последние четыре-пять лет появилась новая для большинства участников гражданского оборота фигура – Федеральная служба по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций, или просто Роскомнадзор.

Эта федеральная служба давно известна в узком кругу сотрудников средств массовой информации, связистов и пользователей радиочастот. Сегодня Роскомнадзор может появиться на пороге любой организации (будь то частной или государственной) и даже ИП, на пороге банка и управляющей компании, поликлиники, школы, в том числе и на пороге субъекта оценочной деятельности. Целью визита может стать проведение мероприятий государственного контроля за соответствием обработки персональных данных требованиям Федерального закона РФ от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ «О персональных данных» (далее – Закон). Этому закону уже почти 8 лет, и, несмотря на то, что о нем уже много написано и сказано в СМИ, многие организации до сих пор сомневаются в том, что являются операторами персональных данных и что положения ФЗ-152 в полной мере применимы к их деятельности.



Анатолий Попов, Людмила Снопва. **Обработка персональных данных: что говорит закон?**

Обратимся к «флагманскому» нормативному акту в области оценки – Федеральному закону от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». В статьях 15 и 15.1 приведен исчерпывающий перечень обязанностей оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. Сейчас нас интересуют две из них. Это обязанность оценщика соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования «других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации», а также обязанность «не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности и которая получена от заказчика в ходе проведения оценки».

В ходе проведения оценки юридическое лицо и (или) непосредственно оценщик получают сведения о заказчике. Эти сведения, как известно, включаются в состав отчета об оценке. Когда заказчиком выступает физическое лицо, оценщик как минимум получает информацию о его фамилии, имени и отчестве, а также контактные данные. В ходе проведения оценки могут быть получены сведения о паспортных данных заказчика, месте его жительства, об отдельных имущественных правах и самом имуществе. Закон «О персональных данных» такую информацию квалифицирует как персональные данные. Не нужно также забывать, что, помимо сведений о заказчиках – физических лицах, юридическое лицо, осуществляющее оценочную деятельность, имеет доступ к персональным данным своих сотрудников. Таким образом, оценщики и оценочные фирмы совершают с персональными данными действия, в терминах ФЗ-152 понимаемые как обработка. Это любые действия, включающие сбор, запись, накопление, хранение, уточнение, использование и т. д. Если имеется самостоятельная либо совместная с другими лицами обработка персональных данных, то осуществляющее такую обработку лицо в соответствии с Законом «О персональных данных» именуется оператором.

Из изложенного следует вывод: оценщик или юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются оператором персональных данных.

ПРОЗРАЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Уместно рассказать об обязанностях оператора. Если говорить просто, то у оператора персональных данных есть три основные обязанности: не разглашать, правильно обрабатывать и защищать персональные данные. Ранее упоминалось о предусмотренной Законом «Об оценочной деятельности в РФ» обязанности не разглашать информацию, в отношении которой установлено требование об обеспечении ее конфиденциальности. Такое требование прямо установлено статьей 7 Закона «О персональных данных». Однако не раскрывать третьим лицам и не распространять персональные данные без согласия субъекта персональных данных – это далеко не все, что требуется от оператора персональных данных. Оператор (будь то оценщик или любое другое лицо, осуществляющее обработку персональных данных для нужд, не связанных с личными и семейными), должен так обрабатывать персональные данные, чтобы эта деятельность не повлекла за собой нарушения прав и законных интересов человека и гражданина, в том числе неприкосновенности частной жизни, личной и семейной тайны. По смыслу ФЗ-152 эта цель достигается следующими средствами:

- соблюдением основополагающих принципов, на которых должна базироваться обработка персональных данных операторами;
- выполнением общих и специальных установленных Законом условий для обработки различных категорий персональных данных.

В рамках одной небольшой статьи невозможно разъяснить все детали, связанные с исполнением требований Закона «О персональных данных», поэтому мы постараемся сфокусироваться на нескольких ключевых моментах.

В ФЗ-152 сформулировано семь основных принципов обработки персональных данных. Фундаментальным является определение целей обработки персональных данных – посвященная принципам обработки персональных данных статья 5 Закона буквально изобилует термином «цель» («законных целей», «соответствие целям», «достаточность по отношению к целям» и т. д.). Такая концентрация внимания на целях обработки не случайна. ФЗ-152 требует от оператора персональных данных уведомить о целях



Анатолий Попов, Людмила Снопва. **Обработка персональных данных: что говорит закон?**

обработки субъектов персональных данных и контролирующий орган (Роскомнадзор). Законодатель стремится сделать деятельность по обработке персональных данных прозрачной и понятной как для человека – носителя защищаемых конституционных прав и свобод, так и для государственных органов, обеспечивающих реализацию механизмов защиты прав человека как субъекта персональных данных. Важнейшая идея ФЗ-152 заключена в недопустимости «бесцельной» обработки персональных данных (обработки персональных данных «просто так», «на всякий случай, вдруг когда-нибудь пригодится», «для себя» и т. д.). Согласно установленным Законом принципам, если лицо имеет намерение обрабатывать персональные данные, цели такой обработки должны быть определены заранее. То есть сначала следует определить, для чего именно необходима обработка персональных данных, а затем уже к ней приступать. Конечно, в условиях, когда организация начала свою деятельность еще до 2006 года, требование о заблаговременном определении целей обработки персональных данных выполнить невозможно. Но это не означает, что на цели обработки можно махнуть рукой. Напротив, оператору следует тщательно проанализировать собственную деятельность и, основываясь на нормах законодательства (в том числе отраслевого), как можно четче сформулировать цели обработки персональных данных. Ведь осуществление каких-либо действий с персональными данными в отсутствие определенной цели обработки является нарушением принципов обработки, и, следовательно, нарушением Закона, предпосылкой к нарушению конституционных прав и свобод человека и гражданина.

Важно помнить о том, что оператор может одновременно осуществлять обработку персональных данных различных субъектов: собственных сотрудников, их родственников (в случаях, например, оформления налоговых вычетов на их лечение или обучение), клиентов – физических лиц. Цели обработки персональных данных каждой категории субъектов будут различны. Более того, в отношении одной и той же категории субъектов персональных данных может быть установлено несколько целей обработки. Например, в отношении работников Трудовым кодексом РФ предусмотрено пять целей обработки их персональных данных. Работодатель (выполняя функции налогового агента)

обрабатывает персональные данные работников в целях исчисления, удержания и перечисления подоходного налога, обеспечения реализации прав работников на получении трудовой пенсии и т. д. Говоря о целях обработки персональных данных, нельзя не упомянуть о запрете на обработку избыточных и (или) не связанных с целями обработки персональных данных. Например, ст. 24 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» позволяет установить перечень персональных данных физических лиц, необходимых СРО оценщиков для целей приема физических лиц в члены СРО. В данном случае получение дополнительных сведений (например, сведений о месте работы членов семьи) будет являться избыточным для заявленных целей.

УСЛОВИЯ ОБРАБОТКИ И ЗАЩИТЫ

В действительности обработка персональных данных в строгом соответствии с установленными принципами – уже половина дела. Второй важной составляющей корректной работы с персональными данными является обоснованность обработки персональных данных. По смыслу Закона, обработка персональных данных является обоснованной и допустимой в тех случаях, которые перечислены статьями 6, 10 и 11 Закона. Здесь хочется сфокусировать внимание читателя на том, что согласно действующей с июля 2011 года редакции ФЗ-152, согласие субъекта персональных данных вовсе не является обязательным во всех случаях. Если обработка персональных данных осуществляется исключительно с целью исполнения договора, стороной которого является субъект персональных данных (например, договора об оказании услуг по оценке имущества), а также для заключения договора по инициативе субъекта, то оператор имеет право не получать отдельного согласия субъекта персональных данных на такую обработку. Помимо договорного основания, ФЗ-152 предусматривает достаточное количество других случаев допустимости обработки персональных данных. Здесь оператору нужно тщательно проанализировать свою деятельность, соотнеся ее со статьями 6, 10 и 11 Закона.



Анатолий Попов, Людмила Снопва. **Обработка персональных данных: что говорит закон?**

Наконец, защита персональных данных. Это очень животрепещущая тема для большинства операторов. По большому счету, защита персональных данных – это не автономная функция оператора, а составная и неотъемлемая часть надлежащей обработки персональных данных. Когда персональным данным не обеспечена безопасность (состояние защищенности от неправомерного или случайного доступа к ним, уничтожения, изменения, блокирования, копирования, предоставления, распространения персональных данных, а также от иных неправомерных действий), о надлежащей обработке персональных данных говорить не приходится даже при соблюдении всех принципов обработки.

Какими мерами обеспечивается защита персональных данных? Закон говорит об организационных, правовых и технических мерах. Специалисту в области защиты информации весьма проблематично разобраться в сущности технических мер защиты. Поэтому в данном вопросе лучше сразу довериться профессионалам. Содержание организационных и правовых мер обеспечения безопасности персональных данных вполне доступно для понимания большинству операторов. Организационные меры – по сути управление информационной безопасностью. Это пересмотр существующих в организации и (или) создание новых бизнес-процессов, отвечающих потребностям ФЗ-152:

- управление персоналом, внедрение механизмов контроля исполнения сотрудниками правил обработки персональных данных;
- установление и обеспечение правил доступа к персональным данным;
- регистрация и учет действий с ними;
- направление в Роскомнадзор уведомления об обработке персональных данных;
- обеспечение надлежащего пропускного и внутриобъектового режимов на территорию оператора;
- обучение сотрудников оператора правилам обработки персональных данных;
- ресурсное обеспечение работ по защите персональных данных и другое.

Правовые меры тесно связаны с организационными, поскольку предполагают создание и исполнение локальных актов оператора

персональных данных, которые будут внутри организации регулировать вопросы обработки персональных данных. Правовые меры – это своего рода правовая поддержка реализации организационных мер. Таким образом, организационные и правовые меры обеспечения безопасности персональных данных – это как раз те меры, которые возможно выполнить собственными силами и средствами либо с помощью специальных сервисов. Изучив законодательные требования и проанализировав собственную работу, оператор может выполнить такие неотложные первоочередные меры, направленные на обеспечение надлежащей обработки персональных данных, как создание локальных документов. Продуманный и систематизированный комплекс документов необходим, так как является организационной основой деятельности оператора для выполнения требований Закона по обработке персональных данных, создания системы защиты персональных данных и поддержания режима защиты персональных данных. Сегодня в этом аспекте оператору персональных данных предоставлены самые широкие возможности и поддержка: начиная от комментариев, рекомендаций в составе правовых систем («Гарант», «Консультант +», «Право.ru» и т. д.) и заканчивая специализированными онлайн-сервисами, ориентированными на организации, не имеющие в штате специалистов по информационной безопасности или юристов. Например, проект «БЕЗ УГРОЗ» (bezugroz.ru).

КТО В ОТВЕТЕ?

Возвращаясь к организационным мерам, надо отметить, что ФЗ-152 требует от операторов – юридических лиц «назначить лицо, ответственное за организацию обработки персональных данных». То есть назначение такого ответственного за организацию обработки является не правом, а обязанностью оператора. В свою очередь, для лица, наделенного функционалом ответственного, важно уяснить зоны своей ответственности. Системный анализ законодательства вкупе с правоприменительной практикой, а также практикой анализа бизнес-процессов, связанных с обработкой персональных данных, приводит к следующим выводам:



Анатолий Попов, Людмила Снопва. **Обработка персональных данных: что говорит закон?**

- на ответственного (по аналогии с главным бухгалтером, ответственным за противопожарную безопасность, инженером по охране труда и т. п.) ложится вся тяжесть последствий за ненадлежащую обработку персональных данных;
- в случае выявления у оператора нарушений порядка обработки персональных данных именно ответственный будет привлечен к административной ответственности как должностное лицо;
- ответственный может быть привлечен к дисциплинарной ответственности как «крайний» в организации – операторе персональных данных;
- ответственный должен постоянно следить за состоянием ключевых индикаторов, показывающих состояние работы с персональными данными в организации.

Отсюда следует главная, хотя и не названная в ФЗ-152 «прикладная» функция ответственного за обработку персональных данных: содержать в порядке документы, быть готовым к проверке со стороны надзорных органов, быть готовым регулировать взаимоотношения с субъектами персональных данных.

Поскольку ранее было упомянуто о привлечении к ответственности, остановимся на этом детально. Административный кодекс РФ на этот счет предусматривает два основных состава нарушений. Это статья 13.11 «Нарушение установленного Законом порядка сбора, хранения, использования или распространения информации о гражданах (персональных данных)» и статья 19.7 «Непредставление сведений (информации)». Административное правонарушение по статье 13.11 образуют любые несоответствия в обработке персональных данных требованиям ФЗ-152. То есть наличие или отсутствие какого-либо реального имущественного ущерба, вреда здоровью субъекта персональных данных не имеет совершенно никакого квалифицирующего значения. На сегодняшний день наказание за деяния по статье 13.11 не самое суровое: предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 300 до 500 рублей; на должностных лиц – от 500 до 1000 рублей; на юридических лиц – от 5000 до 10 000 рублей. По статье 19.7 за непредставление информации привлекаются к ответственности операторы персональных

данных, не предоставившие в Роскомнадзор в установленном Законом порядке уведомления об обработке персональных данных либо сообщившие в нем недостоверные сведения. Санкции данной статьи таковы: предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 100 до 300 рублей; на должностных лиц – от 300 до 500 рублей; на юридических лиц – от 3000 до 5000 рублей.

При всей кажущейся незначительности административных санкций расслабляться операторам персональных данных не стоит. Во-первых, в недрах государственных структур находится на рассмотрении законопроект об усилении административной ответственности и увеличении штрафов до 300 000 рублей. Во-вторых, помимо административной, имеется и уголовная ответственность по статье 137 УК РФ за нарушение неприкосновенности частной жизни. В третьих, имеет место быть и гражданско-правовая ответственность. Ведь субъект персональных данных вправе потребовать возмещения имущественного вреда и понесенных субъектом персональных данных убытков (если таковые имели место в результате нарушений правил обработки персональных данных), а также возмещения морального вреда. К дисциплинарной ответственности согласно Трудовому кодексу РФ могут быть привлечены работники оператора персональных данных, допустивших нарушения порядка обработки. Наконец, нельзя списывать со счетов и определенные репутационные риски в качестве последствий несоблюдения требований ФЗ-152.

В своих ежегодных отчетах Роскомнадзор отмечает неуклонный рост количества выявляемых административных правонарушений в области обработки персональных данных. Контролирующий орган объясняет это, в том числе, увеличением гражданской активности в вопросах защиты прав и законных интересов субъектов персональных данных. Сегодня предпосылками к привлечению к административной ответственности является, с одной стороны, любое несоответствие порядка обработки требованиям ФЗ-152, с другой стороны, рост осведомленности граждан о своих правах в области обработки персональных данных третьими лицами.

Наиболее типичные, по данным Роскомнадзора, нарушения требований положений ФЗ-152: статья 7; ч. 4 статьи 9 в части



Анатолий Попов, Людмила Снопва. **Обработка персональных данных: что говорит закон?**

несоответствия содержания письменного согласия субъекта на обработку его персональных данных требованиям Закона; часть 3 статьи 22, выразившееся в представлении в Роскомнадзор уведомления об обработке персональных данных, содержащего неполные и (или) недостоверные сведения.

В заключение нельзя не упомянуть о том, что, согласно плану проведения проверок юридических лиц (их филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) и индивидуальных

предпринимателей на 2014 год, проверочные мероприятия на предмет соблюдения обязательных требований в сфере обработки персональных данных коснутся и организаций, осуществляющих профессиональную оценочную деятельность. На момент выхода этой статьи известно по меньшей мере об одном случае вынесения органами прокуратуры в Южном федеральном округе предписания в адрес организации, осуществляющей деятельность в области оценки, по факту нарушения законодательства в сфере обработки персональных данных. **OD**



Александр Тимофеев,
партнер, АКЦ «Департамент
профессиональной оценки»; аспирант,
кафедра административного права,
НИУ «Высшая школа экономики»



Идеальный словесный образ нормы права – это логически безупречная модель правомерного или неправомерного поведения, закрепленная в однозначных и ясных словах.



Защита прав собственников путем определения рыночной стоимости земельных участков

Часть 2. Начало в «ОД» № 1/2014

Согласно Земельному кодексу РФ, существует два вида стоимости одного и того же земельного участка – рыночная и кадастровая. Проблема формирующегося института кадастровой стоимости была подробно проанализирована в прошлом номере. А какие проблемы возникают при установлении рыночной стоимости необоротоспособных объектов недвижимости?

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Одним из оснований, наличие которого обусловило передачу дела для пересмотра в порядке надзора, стало отсутствие единообразия в решении вопроса о том, на какую дату необходимо определять

рыночную стоимость тех объектов недвижимости, сведения о которых не были внесены в кадастр на момент формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. В частности, вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка. Определение от 12.04.2013 года № ВАС-10761/11 о передаче дела в Президиум ВАС РФ содержало следующую постановку проблемы определения рыночной цены вновь образованных участков:

- действующие нормативные акты (методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного



Александр Тимофеев. Защита прав землепользователей путем определения рыночной стоимости земельных участков: практический аспект. Часть 2

использования или уточнения площади земельного участка, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 года № 222, пункт 2.6) исходят из того, что в случае образования нового земельного участка его кадастровая стоимость определяется на дату внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости;

- при определении рыночной стоимости вновь образованного земельного участка на дату внесения в кадастр сведений о нем, образуется разрыв во времени между кадастровой оценкой объекта и определением его рыночной стоимости, в результате чего нарушается принцип объективности и соотносимости сравниваемых кадастровой и рыночной стоимостей;
- ликвидация указанного разрыва, обеспечение объективности и соотносимости сравниваемых кадастровой и рыночной стоимостей будет обеспечена, если датой определения рыночной стоимости нового участка считать дату установления кадастровой стоимости преобразуемого участка;
- рыночная стоимость в этом случае должна будет устанавливаться в отношении объекта, не существовавшего на соответствующую дату (дату оценки).

Таким образом, проблема определения рыночной стоимости вновь образованных участков заключалась в следующем: как, с одной стороны, обеспечить объективность и соотносимость сравниваемых рыночной и кадастровой стоимостей, с другой стороны, осуществить формирование рыночной стоимости в отношении объекта, не существовавшего на дату оценки, т. е. не являющегося объектом прав.

РАСХОЖДЕНИЕ ПОЗИЦИЙ

Суды первой, апелляционной и кассационной инстанции последовательно придерживались положений о невозможности установления рыночной стоимости в отношении несуществующих объектов и, принимая во внимание то обстоятельство, что спорные земельные

участки не существовали на момент проведения государственной кадастровой оценки, не были поставлены на кадастровый учет и не могли быть включены в перечень объектов оценки, формируемый на начало года проведения работ по государственной кадастровой оценке, отказывали в удовлетворении заявленных требований. Земельные участки, в отношении которых заявитель оспаривал кадастровую стоимость, были сформированы позже даты, по состоянию на которую эта кадастровая стоимость определялась. В силу этого отчеты, где рыночная стоимость земельных участков была установлена на дату, по состоянию на которую указанные земельные участки не существовали, признавались судами ненадлежащим доказательством. При этом суды ссылались на положения статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 135-ФЗ) и правовую позицию Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлении от 28.06.2011 года № 913/11.

Расхождение позиций Президиума ВАС РФ и судов нижестоящих инстанций в данном случае было вызвано как неопределенностью нормы статьи 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ, допускавшей неоднозначное толкование понятия «дата установления кадастровой стоимости», так и несоответствием между указанной нормой и положениями подзаконных нормативных актов, в частности пунктом 2.6 Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 года № 222 (далее – Методические указания).

Если обратиться к тексту части 2 статьи 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ, то при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость. В пункте 2.6 Методических



Александр Тимофеев. Защита прав землепользователей путем определения рыночной стоимости земельных участков: практический аспект. Часть 2

указаний говорится не об установлении, а об определении кадастровой стоимости вновь образованного земельного участка, которая именно определяется, а не устанавливается на дату внесения сведений о вновь образованном участке в государственный кадастр недвижимости.

О различном содержании и значении терминов «установление кадастровой стоимости» и «определение кадастровой стоимости» уже было сказано ранее. Применительно к проблематике толкования положений нормативных актов, регулирующих процедуры установления рыночной стоимости вновь образованных земельных участков, хотелось бы добавить несколько слов.

Исследователи феномена, возникающего в процессе взаимодействия языка и права, отмечают, что в нормативных правовых актах обычно не рекомендуется использовать синонимы и многозначные слова. Принято считать, что они не способствуют выражению законодательной воли, а лишь нарушают терминологическое единство правовых норм, лишают их необходимой четкости и приводят к противоречиям и несогласованности в юридической деятельности¹.

В нашем случае установление кадастровой стоимости в процессе государственной кадастровой оценки и определение кадастровой стоимости вновь образованного земельного участка, а следовательно, использование в первом случае термина «установление», а во втором – термина «определение» – это отражение различных правозначимых явлений и процедур, имеющих свои особенности.

При постановке на учет вновь образованных земельных участков не осуществляется государственная кадастровая оценка в порядке, предусмотренном главой III.1 Федерального закона № 135-ФЗ, и не выполняется совокупность действий, установленная статьей 24.11 названной главы. Кадастровая стоимость вновь образованных земельных участков определяется в упрощенном порядке путем умножения утвержденных средних удельных показателей кадастровой стоимости на площадь земельных участков (или использования нового показателя кадастровой стоимости в случаях изменения временно разрешенного использования) – раздел II «Определение

кадастровой стоимости земельных участков» Приказа Минэкономразвития России от 12.08.2006 года № 222 «Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222».

И в том и в другом случае базой для определения кадастровой стоимости временно образованного земельного участка являются результаты государственной кадастровой оценки земель – пункт 13 Постановления Правительства РФ от 08.04.2000 года № 316 «Правила проведения государственной кадастровой оценки земель».

Необходимо различать установление кадастровой стоимости в результате проведения государственной кадастровой оценки земель и определение кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка. В первом случае это совокупность действий, предусмотренных статьей 24.11 Федерального закона № 135-ФЗ (принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки; формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке; отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки; определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости; экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости; утверждение результатов определения кадастровой стоимости; опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости; внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости).

Во втором случае необходимо всего лишь составление акта определения кадастровой стоимости земельных участков, который удостоверяется должностным лицом уполномоченного органа исполнительной власти по соответствующему субъекту Российской



Александр Тимофеев. Защита прав землепользователей путем определения рыночной стоимости земельных участков: практический аспект. Часть 2

Федерации, в компетенцию которого входит выполнение учетных кадастровых записей (пункты 1.4, 1.5 Методических указаний).

Таким образом, сложность в поиске ответа на вопрос о дате установления кадастровой стоимости вновь образованного земельного участка, как это совершенно обоснованно отмечено в Определении ВАС РФ от 12.04.2013 года № ВАС-10761/11, сводилась к выбору между следующими позициями:

- датой установления кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки (статья 24.19 Федерального закона № 135-ФЗ) и датой определения кадастровой стоимости при внесении сведений о вновь образованном земельном участке в государственный кадастр недвижимости (пункт 2.6 Методических указаний);
- необходимостью соблюдать требования законодательства в части предписаний о дате установления кадастровой стоимости и возможностью установления рыночной стоимости на дату, на которую объект оценки (земельный участок) не существовал как объект прав.

КОММЕНТАРИИ К ПОСТАНОВЛЕНИЮ

Разрубая этот гордиев узел, Президиум ВАС РФ в своем постановлении указал, что поскольку при определении кадастровой стоимости вновь образуемого земельного участка применяется удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, рассчитанный в соответствии с теми данными, которые использовались при проведении государственной кадастровой оценки земель до существования нового участка, датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость нового участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка². Данная часть постановления нуждается в комментариях.

Несмотря на то что статья 24.19 говорит об установлении рыночной стоимости, Президиум ВАС РФ применяет термин «определяется

рыночная стоимость», таким образом вводя синонимию (несколько слов – один объект). В отношении рыночной стоимости подобное вполне допустимо, поскольку в данном случае разные языковые формы отражают одну и ту же реалию, одну и ту же процедуру.

Указав, что датой, по состоянию на которую определяется рыночная стоимость нового участка, следует считать дату, по состоянию на которую установлена кадастровая стоимость преобразуемого участка, Президиум ВАС РФ оставил без обоснования данную правовую позицию. Вопрос о правомерности установления рыночной стоимости в отношении земельного участка, не существовавшего на дату установления кадастровой стоимости и не являвшегося на эту дату объектом прав, Президиумом ВАС РФ решен положительно несмотря на то, что статья 5 Федерального закона № 135-ФЗ относит к объектам оценки только те объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. В постановлении Президиума ВАС ссылка на законодательство, допускающее гражданский оборот несуществующих земельных участков при том, что, во-первых, статья 11.1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) под земельным участком понимает часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, во-вторых, границы земельного участка определяются только данными кадастрового учета, отраженными в государственном кадастре недвижимости – пункт 3 статьи 1, пункт 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

В случае если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущими за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой



Александр Тимофеев. Защита прав землепользователей путем определения рыночной стоимости земельных участков: практический аспект. Часть 2

стоимости таких объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, – статья 24.21 Федерального закона № 135-ФЗ.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года № 256) содержит обязательные требования к процессу формирования рыночной стоимости, которые устанавливаются некоторыми нормативами. Во-первых, проведению оценки предшествует заключение договора, включающего в себя задание на оценку (пункт 16). Во-вторых, задание на оценку должно содержать информацию об объекте оценки (пункт 17). В-третьих, датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

При проведении оценки вновь образованного участка оценщик будет поставлен в очень сложное положение, поскольку если он укажет в качестве объекта оценки вновь образованный участок и дату установления кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, то нарушит положения статьи 5 Федерального закона № 135-ФЗ (объектом оценки будет необоротоспособное имущество). В то же время, если специалист укажет преобразуемый земельный участок и дату, на которую была определена его кадастровая стоимость на основании акта определения кадастровой стоимости, он не выполнит руководящих разъяснений Президиума ВАС РФ и нарушит тем самым единообразие применения законодательства при оспаривании результатов установления кадастровой стоимости.

Принимая во внимание устоявшуюся практику отказа в защите требований в отношении земельных участков, которые не являются (или не являлись) объектами кадастрового учета, а следовательно, не могут признаваться объектами гражданских прав³, судам также предстоит решать задачу о выборе приоритетов между позицией о необходимости применения единообразных ценообразующих факторов при определении рыночной стоимости и позицией о возможности совершения

юридически значимых действий в отношении объектов, не являющихся объектами гражданского оборота.

ПОСЛЕДСТВИЯ УСТАНОВЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Небезынтересным представляется вопрос о последствиях установления рыночной стоимости в отношении объектов недвижимости (земельных участков). В течение какого периода (срока) кадастровая стоимость, признанная равной рыночной стоимости в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, может считаться применимой для целей, предусмотренных пунктом 5 статьи 65 ЗК РФ (налогообложение, определение арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, и в иных случаях)? Должны ли земельные участки, в отношении которых кадастровая стоимость признана равной рыночной стоимости, включаться в перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке?

Если обратиться к тексту статьи 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ, то она не дает ответа на поставленные выше вопросы, закрепляя лишь начало использования сведений о кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости. Сведения о кадастровой стоимости (в том числе и после оспаривания результатов определения кадастровой стоимости и установления в отношении объекта недвижимости рыночной стоимости) используются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента их внесения в государственный кадастр недвижимости⁴.

Положения статьи 24.12 Федерального закона № 135-ФЗ, устанавливающие порядок формирования перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, также не содержат регламентации последствий установления в отношении объектов недвижимости рыночной стоимости. Порядок определения



Александр Тимофеев. Защита прав землепользователей путем определения рыночной стоимости земельных участков: практический аспект. Часть 2

кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 года № 114, во-первых, распространяет свое действие только на случаи, когда при проведении государственной кадастровой оценки были использованы недостоверные сведения об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости, во-вторых, также не рассматривает вопросы проведения очередной государственной кадастровой оценки в отношении объекта недвижимости с установленной рыночной стоимостью.

Статья 66 ЗК РФ (части 2, 3), предусматривая обязательность проведения государственной кадастровой оценки земель для установления кадастровой стоимости, исключает при этом случаи, когда в отношении земельного участка легитимирована рыночная стоимость. В данной статье юридический смысл не совсем точно совпадает с предметно-логическим (буквальным) значением выражения, в результате чего норма об исключении случаев определения рыночной стоимости земельного участка из общего порядка проведения государственной кадастровой оценки земель воспринимается как невозможность проведения последней после установления в отношении земельного участка рыночной стоимости⁵.

Между тем под каждым обычным словом в тексте правовой нормы следует подразумевать строго определенное юридическое понятие со своим особым содержанием. Идеальный словесный образ нормы права – это логически безупречная модель правомерного или неправомерного поведения, закрепленная в однозначных и ясных словах⁶.

Действующее законодательство (статья 66 ЗК РФ, глава III–I Федерального закона № 135-ФЗ) допускает установление кадастровой стоимости:

- в административном порядке, как результат проведения государственной кадастровой оценки земель;
- в результате оспаривания результатов определения кадастровой стоимости, которое может быть осуществлено как

в административном (через комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости), так и в судебном (через арбитражный суд) порядке⁷; логико-юридическая связь, обеспечивающая восприятие данной нормы, должна раскрываться только в контексте наличия двух способов установления кадастровой стоимости, один из которых – оспаривание результатов определения кадастровой стоимости – рассматривается как допустимое исключение из общего правила. При этом установление в отношении земельного участка кадастровой стоимости, равной его рыночной стоимости в результате осуществления процедур оспаривания, не может исключить в дальнейшем проведение в отношении данного земельного участка государственной кадастровой оценки земли. Вряд ли воля законодателя была направлена на исключение возможности проведения государственной кадастровой оценки земель в случае установления в отношении земельного участка рыночной стоимости. Подобное привело бы к невозможности актуализации результатов установления кадастровой стоимости путем отражения в ней изменяющихся с течением времени ценообразующих факторов, а следовательно, к утрате институтом кадастровой стоимости своего потенциала как экономической основы платности землепользования.

Таким образом, сведения об экономических характеристиках земельного участка (кадастровая стоимость земельного участка равна его рыночной стоимости), сформированные как итог оспаривания результатов государственной кадастровой оценки земель, должны использоваться для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, с момента внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости (статья 24.20 Федерального закона № 135-ФЗ) и до момента внесения сведений об экономических характеристиках земельных участков в государственный кадастр недвижимости после утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.



Александр Тимофеев. Защита прав землепользователей путем определения рыночной стоимости земельных участков: практический аспект. Часть 2

Отвечая на второй вопрос, следует отметить, что если установление кадастровой стоимости земельного участка, равной его рыночной стоимости, не исключает возможности проведения в отношении данного земельного участка государственной кадастровой оценки,

то нет никаких препятствий для включения земельного участка с установленной кадастровой стоимостью, равной его рыночной стоимости, в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке. **OD**

- ¹ Законотворчество в Российской Федерации: научно-практическое и учебное пособие / под ред. А. С. Пиголкина. – М., 2000. – С. 286, 510, 537, 578.
- ² Следует отметить, что процесс описания проблем, связанных с применением законодательства и регулирующих вопросы установления (определения) кадастровой стоимости, обладает высокой степенью повторяемости юридических терминов, содержащих синтаксические конструкции с одним и тем же лексическим составом.
- ³ Определение ВАС РФ от 04.05.2011 года № ВАС-5016/11, Постановления ФАС Поволжского округа от 08.11.2012 года по делу № А06–5371/2011, ФАС Центрального округа от 04.07.2011 года по делу № А08–5709/2010–13, ФАС Волго-Вятского округа от 28.11.2012 года по делу № А43–34631/2011.
- ⁴ То обстоятельство, что рыночная стоимость объекта недвижимости доказывается истцом и устанавливается решением суда на дату определения кадастровой стоимости этого объекта, не влияет на определение момента, с которого установленная вступившим в силу судебным актом рыночная стоимость применяется в качестве кадастровой стоимости (Постановление Президиума Верховного Суда РФ № 1076/11 от 25.06.2013 года).
- ⁵ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации с постатейными материалами и судебной практикой / под редакцией С. А. Боголюбова. – Юрайт-Издатель, 2006 год. – комментарий к статье 66, с. 136; Постатейный комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. Е. А. Суховой. – ГроссМедиа, «РОСБУХ», 2008 год. – комментарий к статье 66, с. 128 (ссылки приводятся по данным СПС «КонсультантПлюс»).
- ⁶ Губаева Т. В. Язык и право. – М.: Норма, 2007. – С. 31.
- ⁷ Для целей ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки либо рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (часть 3 статьи 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»).



Александр Копылов,
к. ф.-м. н., CCIM, MRICS,
директор отдела консультаций
по недвижимости, EY

Понимание рыночного сегмента объекта позволяет точнее смоделировать возможные механизмы ценообразования сделок с объектом и учесть их в оценке.

Особенности оценки стоимости нетипичных объектов коммерческой недвижимости в регионах

Оценка рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости в регионах традиционно представляет собой довольно непростую задачу как для местных оценщиков, так и для компаний федерального масштаба. Привычные для специалистов методы в условиях плохо развитого рынка и недостатка информации можно применять весьма ограниченно. Оценка требует тщательного изучения рассматриваемого объекта, особенностей рынка и внимательного поиска аналогов.

ПРЕДЕЛЫ РИСКА

К числу основных трудностей, с которыми приходится сталкиваться оценщикам в регионах, относятся:

- отсутствие информации по сделкам с объектами недвижимости и недостаточное количество ценовых предложений на рынке, а иногда и полное их отсутствие;

- отсутствие качественной текущей и ретроспективной аналитической информации о состоянии рынка недвижимости;
- невозможность определения количественных и качественных показателей спроса на покупку объектов недвижимости на рынке. Например, невозможно определить мотивацию поведения покупателей, их планы на использование объекта недвижимости, их предпочтения, а зачастую и самих потенциальных покупателей.

Опыт экспертизы отчетов об оценке объектов коммерческой недвижимости, проводимой в рамках аудиторских процедур, показывает, что данные особенности региональных рынков большинством оценщиков либо просто игнорируются, либо решаются сугубо формально. Последнее отчасти обусловлено попыткой придать отчету об оценке видимость обоснованности, в духе ее понимания интерпретаторами федеральных стандартов оценки. Опасность такого положения дел заключается как в потенциально существенном искажении результатов оценки, так и в том, что выполненная таким образом оценка стоимости в лучшем случае никак не помогает реальному пользователю понять и оценить логику реального рыночного



Александр Копылов. Особенности оценки стоимости нетипичных объектов коммерческой недвижимости в регионах

ценообразования, а в худшем – утверждает существование искусственно выдуманных иллюзорных зависимостей. Фактически пользователи таких отчетов вводятся в заблуждение, теряя возможность адекватной оценки рисков инвестирования.

В этой статье к нетипичным объектам, особенности оценки которых будут проанализированы, отнесены крупные в масштабах своих рынков объекты офисной и торгово-развлекательной недвижимости. Остановимся на следующих важных процедурах процесса оценки: исследование рынка объекта оценки и исследование влияния масштаба объекта оценки на его стоимость.

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА

Полноценное исследование рынка объекта оценки должно включать в себя два аспекта: определение границ сегмента рынка, к которому относится объект оценки, и анализ рыночной ситуации.

Определение сегмента рынка состоит в идентификации круга потенциальных покупателей и совокупности привлекательных для них объектов, которые были бы сопоставимы по своим характеристикам с анализируемым. Несмотря на большую важность, этот вопрос не только не анализируется, но даже явным образом не затрагивается в большинстве отчетов об оценке. Также этой темы нечасто касаются и редкие для региональных рынков аналитические обзоры, и отраслевая публицистика. Это объяснимо. Для каждого объекта оценки существует только свой сегмент рынка, который нельзя охватить или описать общеотраслевым обзором. Вместе с тем решить эту проблему необходимо как с методологической, так и с практической точки зрения.

Требования к анализу рынка объектов в регионах не обладают большей спецификой по сравнению с требованиями в столице. Однако результаты не должны быть приглажены в угоду общепризнанным представлениям о том, что соответствующий обзор должен содержать, а отсутствие какой-либо информации необходимо качественно

интерпретировать. Идеальный анализ сегмента рынка объекта оценки должен характеризовать:

- текущее и прогнозируемое конкурентное предложение со сравнительным анализом относительных преимуществ и недостатков объекта;
- ценовые показатели по аналогичным объектам и типичные условия договоров аренды;
- исторические объемы спроса на аналогичные площади, предпочтения пользователей, источники спроса и факторы, влияющие на них;
- степень сбалансированности спроса и предложения (динамика цен, уровень доли вакантных площадей, динамика объемов сделок).

В условиях отсутствия региональной аналитики некоторые из этих требований остаются неисполнимыми. Однако ограниченность конкурентного предложения несколькими объектами часто позволяет провести более подробный анализ, чем в ситуации, когда их десятки или сотни.

Мотивация наиболее вероятных покупателя и продавца к совершению сделки, их подходы к определению приемлемой для себя цены в конечном счете должны определять как методы, используемые для оценки стоимости, так и способ согласования результатов различных подходов. Для более или менее активных рынков усредненный портрет участников сделок купли-продажи и их мотивация понятны. В ситуации, когда сделки оказываются исключительным событием, а предложения сопоставимых объектов могут отсутствовать в течение значительного периода времени, рынок объекта можно представить лишь умозрительно.

В качестве примера проанализируем вопрос идентификации рынка для крупных торгово-развлекательных центров. Важно принимать, что географическое расположение и физический размер сами по себе не могут определять принадлежность к одному сегменту рынка, кроме того, сам он может меняться с течением времени. Для крупных торговых центров при определении их рыночного сегмента нужно учитывать:



Александр Копылов. Особенности оценки стоимости нетипичных объектов коммерческой недвижимости в регионах

- Инвестиционные намерения существующих групп покупателей. В зависимости от экономической ситуации и оценки рисков одни и те же покупатели могут терять интерес к ранее привлекательным для них объектам. Мы наблюдали это после кризиса 2008 года, когда интерес иностранных инвесторов к региональным объектам практически исчез и фактор, который позволял выделить ряд объектов в одну категорию, перестал действовать.
- Качество управления и маркетинговое позиционирование. Профессиональная разработка концепции торгового центра и грамотное управление позволяют привлечь и удержать определенную целевую аудиторию покупателей через создание благоприятных условий работы ориентированных на нее брендов. Это в конечном счете помогает стабилизировать риски инвестирования на более понятном уровне и объединить подобные объекты в одну группу. Традиционным для региональных рынков является выделение современных концептуальных торговых центров, ориентированных на торговых операторов общефедерального уровня.
- Конкурентное окружение. Оценка конкуренции как одного из важнейших факторов, определяющих перспективы деятельности торговых центров и риски инвестирования, позволяет дифференцировать и объединять объекты в группы.

Понимание рыночного сегмента объекта позволяет точнее смоделировать возможные механизмы ценообразования сделок с объектом и учесть их в оценке.

Оценка крупных торговых центров в подавляющем большинстве случаев возможна только на основе дисконтирования ожидаемых доходов. Однако для уточнения предположений такого расчета надо учитывать, что разные группы покупателей и продавцов могут ориентироваться на разные обстоятельства:

- продавцы – региональные девелоперы могут принимать в расчет понесенные затраты;
- инвестиционные фонды, вложившие деньги либо на стадии строительства, либо купившие уже готовый объект и выходящие

Комментарий эксперта



Андрей Северин,

оценщик, заместитель начальника отдела оценки,
«ЭКСПЕРТ СЕРВИС ПЛЮС»

КОГДА ПРАВИЛА НЕ РАБОТАЮТ

Проблема оценки на неразвитых рынках в том, что привычные оценочные правила в таких сегментах перестают работать. Как следствие, устанавливать конкретные правила не имеет смысла, поскольку оценка на слабо развитом рынке практически всегда будет состоять из исключений. Поэтому и все рекомендации зачастую можно свести к общим замечаниям о том, что необходимо более тщательно анализировать рынок и отслеживать его тенденции.

В целом, если говорить о сегменте крупной торгово-офисной недвижимости, то идея распродажи ее небольшими ликвидными частями достаточно интересна, хотя и имеет некоторые ограничения – для целей залога такой метод, скорее всего, не подойдет. С другой стороны, наличие крупного торгового или офисного центра уже свидетельствует о существовании деловой активности в регионе на том уровне, который побудил инвестора вложиться в такой проект. При всей сложности таких активов они являются самостоятельными доходоприносящими объектами, чью привлекательность можно оценить по денежному потоку от сдачи в аренду. Куда сложнее обстоит дело

с объектами, которые генерируют доход в составе бизнеса заемщика, как производственная или складская недвижимость. В данном случае активность рынка оценщик может отслеживать по косвенным признакам – количеству действующих производств в регионе или состоянию реализуемых активов (существенный износ большей части предлагаемых к продаже объектов может свидетельствовать о низкой деловой активности в регионе, которая делает невыгодными вложения в недвижимость).

Работая на развитых рынках, оценщик, как правило, может видеть верхние и нижние границы сегментов, анализируя предложения о продаже. С другой стороны, на неразвитых рынках эти ценовые границы размыты, поскольку на первый план здесь выходят индивидуальные договоренности участников рынка, а количество предложений крайне мало (прямых аналогов может просто не быть). При работе на неразвитых сегментах на первый план выходит не столько расчет рыночной стоимости, сколько ее понимание, основанное на глубоком анализе рынка и переговорах с его непосредственными участниками.



Александр Копылов. Особенности оценки стоимости нетипичных объектов коммерческой недвижимости в регионах

из инвестиции, могут принимать в расчет целевой уровень доходности своих инвестиций;

- для кредиторов, получивших подобные объекты в обмен на погашение задолженности, важно вернуть задолженность с процентами;
- покупатели – коллективные инвесторы стремятся обеспечить целевую доходность инвестиций и гарантировать возможность выхода из проекта (в расчете терминальной стоимости);
- покупатели – индивидуальные инвесторы, имеющие ограниченные возможности альтернативных инвестиций, заинтересованы в приобретении стабильного актива, возможно в ущерб доходности.

Дополнительные расчеты стоимости с учетом мотивации потенциальных участников сделки, даже если и не включаются в отчет об оценке, как правило, позволяют прийти к наиболее сбалансированному результату.

Положение дел с идентификацией рынка для крупных объектов офисного назначения в регионах в чем-то проще – определение источников потенциального спроса для них практически невозможно, нет и альтернативного предложения. Если же они все-таки будут предложены рынку, то, вероятнее всего, возникнет ситуация рынка покупателя. Единичность покупателя и продавца делает нерабочим теоретическое определение рыночной стоимости. Применение стандартных подходов к оценке не позволяет получить интуитивно понятного результата. При затратном подходе невозможно адекватно учесть экономический износ, при сравнительном – корректно определить поправку на масштаб к ценам аналогов, площадь которых может отличаться многократно, при доходном – узнать уровень доходности для рынка, в который никто не инвестирует. Наверное, единственный шанс понять, сколько же объект стоит, может дать расчет суммы дисконтированных потоков от распродажи помещений по частям, что, как правило, характерно для таких рынков.

Таким образом, анализируя подходы к определению стоимости и механизмы ценообразования, необходимо, прежде всего, учитывать то, что является существенным для покупателей соответствующих рынков. Это источники средств, уровень требуемой доходности, условия налогообложения и привлечения финансирования, сценарии выхода

из инвестиции, возможности альтернативного вложения средств и другие факторы, определяемые в ходе анализа рынка.

МАСШТАБ ОБЪЕКТА

В качестве характеристики масштаба для удобства будем рассматривать площадь объекта ввиду ее высокой корреляции с совокупной стоимостью. В ситуации, когда привлекательная доходность инвестирования может быть обеспечена за счет регулярных арендных доходов и/или роста рыночной стоимости самого объекта, определяющим, а возможно, и единственным способом его оценки окажется метод, основанный на дисконтировании прогнозируемых денежных потоков. В целом использование доходного подхода, особенно на региональных рынках, не лишено проблем. Формирование обоснованного прогноза заполняемости, определение оптимального размера сдаваемых в аренду помещений и понимание наилучшего и наиболее эффективного использования объекта требуют глубокого и всестороннего анализа рынка и самого объекта. При применении доходного подхода масштаб объекта опосредованно учитывается в таких параметрах расчета, как ставка дисконтирования, уровень загрузки и величина ставки аренды. Однако если оценщик решает использовать сравнительный подход, то становится необходимым проведение более предметного рыночного анализа для формирования непосредственной количественной оценки влияния масштаба объектов на ценообразование.

В теоретической модели зависимости удельной стоимости от масштаба ожидается ее снижение с ростом масштаба, что во многих случаях подтверждается рынком и отражает традиционно предполагаемую предпосылку расчетов. Однако фактический анализ рынка в ряде случаев может опровергнуть такую предпосылку. В условиях ограниченного предложения и неоднородного спроса эта общая закономерность может нарушаться. Например, дефицит помещений, пригодных для размещения отделений банков и супермаркетов, может приводить к тому, что их цены в расчете на кв. м могут оказаться выше, чем для помещений



Александр Копылов. Особенности оценки стоимости нетипичных объектов коммерческой недвижимости в регионах

существенно меньшей площади. Также отсутствие предложения офисных объектов сравнительно большей площади при наличии спроса, что является необходимым условием, может приводить к их удельному удорожанию по сравнению с объектами меньшей площади.

Для анализа эффекта масштаба и расчета соответствующих корректировок при оценке крупных офисных центров в рамках сравнительного подхода часто строятся регрессионные модели зависимости удельной цены от площади. К сожалению, на практике достаточное для построения регрессионной модели количество наблюдений набирается за счет использования более доступных предложений с площадями существенно меньшими, чем площадь объекта оценки. Возникает ситуация, когда строящаяся модель фактически описывает ценовую зависимость в диапазоне площадей, который затрагивает объекты, относящиеся уже к другому сегменту рынка. Результаты такого формального моделирования едва ли можно признать адекватными задаче объективного определения стоимости.

Невозможность проведения непосредственного сравнительного анализа для объектов офисного назначения может сделать целесообразным исследование, основанное на предположении о распродаже объекта частями, размер которых более приемлем для локального рынка.

В этом случае следует детально проанализировать типичные рыночные условия продажи подобных помещений для определения общей площади, пригодной для продажи, цен и темпов реализации. Использование сравнительного подхода для оценки торговых центров со значительным количеством различных магазинов в логике непосредственного корректирования ценовых показателей на масштаб тем более не может рассматриваться как грамотный шаг.

Отчеты об оценке региональной недвижимости выполнять сложно, так как недостаток информации не позволяет использовать привычные многим оценщикам методы. Однако это не означает, что такую недвижимость нельзя оценивать корректно. Это вполне осуществимая задача. Но для этого нужно тщательно изучать объект оценки, особенности рынка и исследовать имеющиеся аналоги. Поскольку привычные методы на таких рынках не работают, пользователей можно убедить в адекватности полученной стоимости только здравым смыслом и логикой. Неразвитый рынок – это не плохо и не хорошо. Это данность, и на нем надо уметь работать. Причем умение не возникает посредством использования формальных процедур и подходов, оно требует профессиональной добросовестности и готовности делать выводы и принимать решения в условиях дефицита информации. 



Александр Федотов,
директор проекта, «Ай Би Тех»

За прошедшие 20 лет так и остались нерешенными многие проблемы оценки стоимости движимого имущества. Перед оценщиками стоят все те же вопросы: что делать при неадекватной первоначальной стоимости?

Об инструментах для массовой оценки движимого имущества

Перед оценщиками часто ставится задача в кратчайшие сроки провести оценку большого количества движимого имущества. Цели такой оценки могут быть различны, однако выбор методов не такой большой: метод прямого сравнения с аналогами и различные его модификации, метод индексации или сочетание двух методов. Альтернативой традиционным способам оценки может стать использование специализированной программы, которая автоматизирует труд оценщика и позволяет в кратчайшие сроки на качественно ином уровне решать рутинные задачи. Вопросы, касающиеся оптимизации рабочего процесса, возникают в любой оценочной компании и заслуживают изучения и обсуждения. Рассмотрим спектр методов и приемов, используемых оценщиками.

ИНДЕКСНЫЙ МЕТОД

Самый простой и популярный – индексный метод оценки движимого имущества. Однако при его применении оценщик сталкивается

с определенными проблемами. Многие предприятия имеют искаженные балансовые стоимости активов в виду различных причин: имущество приобреталось давно, еще в советское время, много раз проводились переоценки методом индексации или с привлечением оценщика, на баланс ставилось подержанное имущество, предприятие несколько раз меняло собственника, проходил процесс приватизации. Нужно помнить, что стоимость имущества для руководства предприятия – это некий инструмент и не всегда стоит цель отражать на балансе имущество по рыночной стоимости или по стоимости приобретения. Поэтому и при индексации нужно понимать, какую стоимость индексирует оценщик.

Например, согласно правилам, утвержденным Министерством финансов РФ, передача имущества с баланса одной компании на баланс другой осуществляется либо по остаточной стоимости, либо по рыночной. В результате такой передачи остаточная стоимость имущества первой компании становится первоначальной у второй. Это существенно занижает определяемую методом индексации рыночную стоимость. Следует обратить внимание, что балансовая стоимость имеет также в своем составе и затраты, связанные с постановкой имущества на баланс. Правила постановки не являются четко фиксированными. И поэтому иногда мы сталкиваемся с тем, что имущество одного наименования и года



Александр Федотов. Об инструментах для массовой оценки движимого имущества

выпуска имеет разную балансовую стоимость. Различие в том, что один инвентарный номер имеет в своей стоимости все затраты на покупку и монтаж, а второй нет. По бухгалтерскому учету это верно. Но в качестве базы для определения рыночной стоимости такие исходные данные использовать некорректно.

Следует обратить внимание и на происхождение самих индексов, расчет которых делает Росстат. Как основа для расчета индексов применяются темпы изменения цен на новое имущество, выпускаемое в России. Если какой-то вид имущества в России не выпускают, Росстат принимает в качестве базы изменение цен на материалы, из которых производится то или иное имущество, например изменение цен на чугун, металлы, электроэнергию. Понятно, что даже методически использовать индексацию для некоторого имущества не совсем корректно. Цены на новое оборудование и подержанное меняются с разными темпами. Импортное оборудование нельзя сравнивать с отечественным. Индексацию цен на недвижимость вообще следует проводить с большой осторожностью, внимательно выбирая и сегмент рынка, и тип индексируемой недвижимости. Не зря пользователи отчетов об оценке, то есть залоговые отделы банков, аудиторские компании, лица, которые заказывают оценку стоимости для реализации имущества и другие, настороженно относятся к результатам оценки, полученным методом индексации. Эти результаты нуждаются в дополнительной проверке, уточнении. Спектр применения метода индексации ограничен. Лучше всего данный метод использовать для имущества, стоимость которого не играет существенной роли в итоговой стоимости всего имущества предприятия. Например, методом индексации можно определить стоимость некоторого имущества при оценке бизнеса. Однако весь перечень имущества, находящегося на балансе, оценивать индексацией неверно.

МЕТОД ПРЯМОГО ПЕРЕСЧЕТА

Основанные на рыночных ценах сделок (или предложений) с объектами-аналогами, методы прямого пересчета рассматривают имущество

со сходными с оцениваемыми характеристиками назначением, конструкцией и имеющее близкие значения основных параметров.

Подбор корректных аналогов – это трудоемкая и рутинная, хотя и ответственная задача, которая отнимает большую часть времени, отведенного на проведение оценки стоимости. На практике решение этой задачи до невозможности банально: увеличить штат сотрудников. Большинство компаний для экономии набирают в штат низкоквалифицированных сотрудников – студентов или начинающих оценщиков, которые подбирают аналоги на свое усмотрение. При таком решении задачи возникает ряд следующих проблем:

- Подбор аналогов занимает весьма продолжительное время, которое тратится в попытках найти подходящее объявление. При этом просматривается множество сайтов, на которых отсутствует необходимая информация (например, указаны только номера телефонов).
- Большая часть времени тратится на поиск цен на стандартное имущество (серийное оборудование, инвентарь). Как правило, это составляет 80–85% от всего имущества, представленного на балансе. Теряя время на такой поиск, оценщик не может уделить время анализу рынка дорогостоящего и уникального оборудования. Хотя, по сути дела, этому имуществу следует уделить наибольшее время.
- Из-за нехватки времени берутся результаты с первых страниц, предложенных поисковой системой, при этом не анализируется качество этих предложений. Могут быть выбраны ошибочные объявления, на старую дату или не отвечающие реалиям рынка.
- Подбирается только один аналог, по которому невозможно судить о рыночной стоимости объекта. Стоимость выбранного аналога может существенно отличаться от наиболее вероятной стоимости и исказить результаты оценки.
- При ручном подборе аналогов возможна ситуация, когда для одинаковых по наименованию позиций, стоящих в разных частях списка, подбираются аналоги с разной ценой. Нарушается принцип единообразия.
- Анализ процесса оценки позволяет сделать вывод, что оценщикам нужен инструмент, позволяющий автоматизировать поиск цен



Александр Федотов. Об инструментах для массовой оценки движимого имущества

предложений на оборудование серийного производства. Высвободившееся время нужно использовать для более тщательного анализа факторов, влияющих на стоимость уникального и дорогостоящего имущества.

МЕТОДЫ МАССОВОЙ ОЦЕНКИ

В последние годы необходимость применения методов массовой оценки движимого имущества приобретает все более актуальный характер. Методы массовой оценки предназначены для того, чтобы снизить трудоемкость оценки крупных имущественных комплексов, сократить время подготовки отчета об оценке и при этом существенно не снизить его качество. В настоящее время на практике применяются метод коэффициента удорожания, методы корреляционно-регрессионного анализа, автоматизация процесса оценки.

Метод коэффициента удорожания используется в случаях, когда есть достаточное количество информации о ценах аналогов. Применяется одна из функций статистики – возможность прогнозировать значения и отслеживать динамику изменения отдельных случайных величин из общей совокупности данных. Весь перечень движимого имущества условно делится на функциональные группы. В каждой группе для части позиций определяется стоимость замещения/воспроизводства. Затем проводится анализ зависимости коэффициента отношения стоимости воспроизводства/замещения, определенной по части позиций ранее, к балансовой стоимости объектов в зависимости от даты ввода в эксплуатацию или года выпуска для каждой из функциональных групп. На основании анализа этой зависимости определяется функция распределения, наиболее точно описывающая данную зависимость в рамках каждой группы. Данный метод является некоторой модификацией индексного метода и имеет такие же недостатки. При этом добавляются еще и изъяны, связанные с ошибками в определении функции, и необходимость проверки на «адекватность» каждого из полученных значений. В связи с большой вероятностью некорректной балансовой стоимости вероятность ошибки очень высока.



Оксана Тевелева,

к. э. н., с. н. с., ЦЭМИ РАН

НА ПОМОЩЬ ПРИХОДЯТ ПРОГРАММЫ

Оценка стоимости движимого имущества всегда упирается в одну проблему – поиск на рынке актуальной ценовой информации. Так уж получилось, что современное ценообразование уже давно ориентировано на объемы продаж, а не затраты. Соответственно, оценщикам приходится ориентироваться на уже существующий уровень цен и доказывать рыночную стоимость с позиции имеющейся на рынке информации. С учетом того, что ценовая информация в Интернете не всегда характеризуется актуальностью и полнотой, не структурирована, а часто и вообще отсутствует, процедура оценки стоимости может быть довольно трудоемкой. Выход в этой ситуации только один – готовые и регулярно обновляемые базы данных. Создавать их в условиях оценочных компаний довольно сложно в силу того, что сложно угадывать будущие объекты оценки, да и вообще дать прогноз будущего объему работ. В этой связи использование

программных продуктов позволяет оценщикам не только экономить время и расходы, но и повышать достоверность получаемой стоимости. Несмотря на то, что были попытки использования индексных методов, методов готовых регрессионных моделей, единственным и наиболее достоверным продолжает оставаться метод прямого сравнения с аналогом. В связи с развитием Интернета и появлением новых технологий работы с информацией этот метод совершенствуется и будет совершенствоваться и далее. Программа ApprTools, про которую пишет автор, имеет в своем составе набор инструментов, так называемых роботов, которые позволяют моментально находить ценовую информацию по заданным параметрам. Таким образом, оценщик не теряет драгоценное время на рутинный поиск в Интернете. ApprTools может быть хорошим инструментом и для оценщиков, и для экспертов СРО.

Метод корреляционно-регрессионного анализа применяется при наличии информации о стоимости объектов однородной группы, отличающихся ценообразующими параметрами. Метод основан на построении математической модели, описывающей зависимость между стоимостью замещения и техническими (экономическими) параметрами выбранной группы аналогичного имущества.

Основным ограничением данного метода является его применимость только в случае наличия достаточно большой группы однородных

Комментарий



Александр Федотов. **Об инструментах для массовой оценки движимого имущества**

объектов. При этом следует провести довольно кропотливую предварительную работу. Оценщик должен быть уверен, что стоимость замещения зависит от технических параметров движимого имущества, а не от каких-либо иных факторов, связанных, например, со спросом и предложением. В современной экономике затратный метод ценообразования все менее и менее популярен. Маркетинговые службы предприятий предпочитают ориентироваться на имеющийся спрос и предполагаемый объем продаж. Поэтому и стоимость не всегда зависит от технических характеристик оборудования. Таким образом, данный метод требует хорошей предварительной проработки и анализа методов ценообразования в отрасли.

Широко применима автоматизация процесса оценки. Для ускорения поиска аналогов некоторые оценочные компании предпринимают попытки создания собственных баз данных цен предложений, регулярно пополняя их новыми объектами. Такой подход позволяет при получении заказа на оценку быстро определить стоимость воспроизводства. Однако содержание собственной базы данных – мероприятие довольно затратное. Поиск цен предложений ведется вручную теми же низкоквалифицированными сотрудниками, анализируются единичные сайты, и вероятность пополнения базы некачественной информацией довольно большая. Кроме того, отдача от проделанной работы незначительна. Заказ на оценку имущества из базы может поступить, а может и не поступить. А если учесть, что информация быстро устаревает, данные затраты выглядят весьма сомнительными. Для регулярного мониторинга цен необходимо выделять рабочее время сотрудников, а это затраты с невысокой отдачей. Анализ должен быть полным.

ПРОГРАММНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ КОМПЛЕКС «СТОФ»

Альтернативой ручного поиска аналогов в Интернете и ведения собственных баз данных является использование программных продуктов. К сожалению, на сегодняшний день рынок вспомогательных программ,

автоматизирующих труд оценщиков, невелик. Существуют некоторые программы для анализа цен на недвижимость, в основном на квартиры. Для оценки стоимости движимого имущества предлагается лишь программно-информационный комплекс «СтОФ», имеющий в основе индексы Росстата, система ASIS, программный продукт ApprTools. Каждое из предлагаемых инструментов имеет преимущества и недостатки. Для анализа проведем их сравнение между собой по таким критериям, как принцип работы и используемые подходы и методы; объем базы данных и типы отраслей движимого имущества в них; корректность базы данных и получаемых на ее основе результатов, проверяемость результатов; скорость и удобство работы.

Комплекс ПИК «СтОФ» помогает оценщику определить рыночную стоимость активов предприятия. Программный продукт применяется для массовой оценки как серийного, так и специализированного имущества. Автоматический подбор идентичных объектов или объектов-аналогов из базы данных осуществляется по следующим критериям: код ОКОФ и наименование модели.

В ПИК «СтОФ» предусмотрена возможность применения сравнительного подхода в рамках поиска аналогов, а также ценовой и параметрической информации по ним. При этом в случае необходимости можно скорректировать цены аналогов на дату оценки, т. е. применить краткосрочную индексацию. В программу также включена возможность автоматического подбора объекта-аналога из сети Интернет. Для ускорения поиска присутствует возможность автоматического подбора объекта-аналога по наименованию объекта оценки. У пользователя имеется возможность создавать и вести собственные базы данных.

В состав программного комплекса входит база данных, включающая более 195 тыс. оригинальных объектов. Они содержат описание параметров и их значений, информацию о производителе, коде ОКОФ, наименовании, цене и дате предложения объекта на определенную дату. Для всех объектов оценки существуют ссылки на источник информации.

Наиболее распространенными источниками информации о ценах аналогов служат прайс-листы компаний; бюллетени коммерческой информации о товарах и ценах; информация, публикуемая в некоторых



Александр Федотов. Об инструментах для массовой оценки движимого имущества

журналах (например, «Оборудование: рынок, предложение, цены», «Основные средства», «КоммерсАвто» и другие); договоры о поставках и заключенных сделках, если они разрешены к раскрытию участниками сделки. К сожалению, скриншоты на указанные объявления и другие источники информации отсутствуют, что затрудняет проверку достоверности данных.

Как правило, найденные аналоги уже не актуальны к моменту оценки (дата предложения – 2000–2012 годы), в связи с чем их необходимо дополнительно корректировать на дату предложения. Большой минус программы – небольшая база данных и, как следствие, низкий процент найденных аналогов.

Программа устанавливается на компьютер, имеет интуитивно понятный интерфейс. Программный комплекс располагает достаточно большим функционалом и требует от неподготовленного пользователя времени на его изучение. Скорость подбора аналогов в программе довольно высока. Однако сам поиск неудобный, так как осуществляется по коду ОКОФ, который надо предварительно безошибочно определить. Поскольку на один код ОКОФ может быть большое количество моделей с разным наименованием и разными ценами, осуществлять подстановку и поиск оценщик вынужден почти вручную.

ПРОГРАММНЫЕ ПРОДУКТЫ. СИСТЕМА ASIS

К сожалению, данный программный продукт не распространяется на рынке и им нельзя воспользоваться, чтобы на своем опыте понять все плюсы и минусы работы. По заявлению автора, система ASIS предназначена для обработки больших массивов информации и позволяет в кратчайшие сроки и с самым высоким качеством решить разнообразные задачи в области оценки имущества.

Поиск аналога осуществляется на основе грамматического разбора названий машин и оборудования и синонимии с помощью словаря системы (310 тыс. слов, 1306 тыс. синонимов). Реализованный дескрипторный поиск позволяет быстро и с высоким качеством находить аналог в базе ОС



Комментарий

Андрей Марчук,

директор по оценке, ООО «Русская Служба Оценки»

РАЗУМНАЯ АЛЬТЕРНАТИВА

Оценка большого количества объектов движимого имущества – задача действительно сложная и интересная. Не только с методологической, но и с организационной точки зрения: качественная оценка возможна только после проведения сложной и трудоемкой подготовительной работы по сортировке списков, деления имущества на группы и генерирующие единицы, выделения объектов с недостаточной информацией для поиска аналогов, выявления недостоверных данных и т. д. Но и после подготовительной работы главная проблема – поиск и интерпретация актуальной ценовой информации – остается. Уже давно является очевидным, что поиск информации необходимо автоматизировать. В ряде оценочных компаний идет работа по накоплению информации в собственных базах данных и использование. Однако это мероприятие довольно трудоемкое и дорогостоящее.

Разумной альтернативой было бы использование специальных средств по поиску инфор-

мации в сети. Оценки большого количества объектов движимого имущества обычно выполняются на одну из отчетных дат, и зачастую такие даты бывают в прошлом. Это сильно усложняет поиск ценовой информации, т. к. наши стандарты не позволяют использовать информацию после даты оценки. Использование баз данных (как самостоятельно наполняемых оценщиком, так и готовых, включенных в различные программные продукты) позволяет решить многие проблемы. В статье дан обзор имеющихся в настоящее время программных продуктов. Все они имеют разные принципы работы, достоинства и недостатки, и относиться к ним надо, как к помощникам, а не как к альтернативе «живого» поиска информации. При этом следует понимать, что автоматизация ручного труда оценщиков является неизбежной и позволит сделать процедуру оценки стоимости более прозрачной и проверяемой.

предприятия, в том числе и по неполному, частично ошибочному описанию.

Система ASIS включает в себя элементы искусственного интеллекта, и в ней реализованы практически все существующие методики и базовые расчетные данные для оценки имущественных комплексов.

В базе данных аналогов имеется более 200 тыс. наименований машин и оборудования с указанием цены, даты и источника информации, в том числе и изношенных аналогов. В этой базе содержатся все



Александр Федотов. Об инструментах для массовой оценки движимого имущества

данные из компьютерной системы по оценке машин и оборудования Appraisemash (1988–2006 годы), из ценовых сборников «Русская оценка» (2000–2005 годы), новейших баз журналов «Основные средства», «Нефтегазовое оборудование» и других, из фирменных баз данных ряда аудиторских и оценочных компаний, а также из собственной ценовой базы данных по машинам и оборудованию на основании результатов оценки конкретных предприятий. Из-за закрытости программного продукта проанализировать результаты его работы не представляется возможным.

Система ASIS предназначена для обработки больших массивов информации и позволяет в кратчайшие сроки и с самым высоким качеством решить разнообразные задачи в области оценки имущества, повышая производительность труда в 5–8 и более раз по сравнению с традиционными методами работы. Данный программный комплекс предполагает, что список имущества передается в офис компании-разработчика и подбор аналогов осуществляется именно там без контроля со стороны оценщика. Данный инструмент привлекателен для тех оценочных компаний, которые специализируются на оценке бизнеса и не хотят тратить рабочее время на поиск аналогов при оценке движимого имущества. Вместе с тем вопрос ответственности за достоверность полученных цифр остается открытым.

ПРОГРАММНЫЕ ПРОДУКТЫ. ПРОГРАММА APPRTOOLS

В недавно появившемся программном продукте ApprTools реализован подбор аналогов на первичном и вторичном рынках. Программа нацелена на быстрый автоматический поиск часто встречающегося серийного движимого имущества. Принцип работы программы основан на автоматическом релевантном поиске предложений оценщиком в базе данных по указанной модели и наименованию позиции. Причем основной критерий поиска – это полное совпадение наименования модели оборудования. То есть прежде всего осуществляется семантический поиск. Также стоит отметить тот факт, что программа

просматривает все имеющиеся на дату оценки предложения, опубликованные в Интернете, и предлагает на выбор оценщика аналоги, наиболее актуальные на заданную дату.

Подбор аналогов можно проводить как с точки зрения затратного подхода, в котором программа подбирает новое оборудование, так и с точки зрения сравнительного подхода, когда поиск проводится по имуществу, представленному на вторичном рынке.

Имеются два режима работы: ручной и автоматический. В последнем случае программа вычленяет из наименования объекта модель, проводит ее поиск в базе данных и выдает до пяти аналогов из различных источников. В ручном режиме пользователь может сам задать условия поиска (наименование, модель, год выпуска) и выбрать необходимые аналоги из результатов поиска. Оценку можно выполнять как на текущую, так и на релевантную дату, исключив тем самым корректировку на дату предложения. Прямой поиск из сети Интернет в настоящее время не реализован, но разработчики обещают добавить его в ближайшее время.

База данных этой системы насчитывает более 3 млн предложений. Сложно сказать, сколько из них является уникальными, так как предложение на одну и ту же модель оборудования может быть взято из различных источников и на различную дату. База данных наполняется в полуавтоматическом режиме. Роботы собирают информацию о предложениях на указанных им сайтах и помещают ее в отдельную базу данных. После чего эти предложения обрабатываются вручную: удаляются ложные объявления, а также позиции с ценой предложения меньше 1 тыс. руб. Через определенный промежуток времени робот повторно собирает предложения и также помещает их в базу данных. Это позволяет пользователю отслеживать динамику изменения цены на тот или иной объект.

В базе данных имеется информация о стоимости оборудования в различных отраслях. Широко представлено серийное оборудование, цены на которое имеются в сети Интернет (транспорт, спецтехника, насосы и компрессоры, станки и прочее). Информация всегда актуальна, так как поиск информации осуществляют роботы, которые регулярно заходят на заданные сайты и отслеживают имеющиеся изменения. По заявлениям разработчиков,



Александр Федотов. **Об инструментах для массовой оценки движимого имущества**

в БД из 100 аналогов, которые оценщик может найти в Интернете, 50–60 найдется автоматическим поиском с помощью программы.

Все предложения, перед тем как они попадают в базу данных, проходят первичную обработку. Удаляются ошибочные объявления с некорректными данными или подозрительной ценой. Результаты легко проверяемы, так как система хранит скриншот каждого объявления в базе данных, в том числе объявлений, которые были удалены. Для каждого аналога указывается два источника информации: ссылка непосредственно на объявление, с которого было взято объявление, и ссылка на сайт arprtools, где расположена сохраненная копия страницы.

Отличительной особенностью программы является то, что она не требует установки и работать в ней можно непосредственно из интернет-браузера любого компьютера. Программа не требует системных ресурсов. В то время как идет поиск аналогов, оценщик может выполнять другую работу, к примеру оценивать специализированное имущество.

По проведенным тестам, скорость подбора аналогов составляет около 1 тыс. позиций в час. Подбор ведется сразу двумя подходами – затратным и сравнительным. Для найденных аналогов достаточно

удобно выводится подробная информация: наименование, марка/модель, год выпуска, дата и цена предложения, источник данных. Для удобства скриншот можно открыть непосредственно в системе. Плюсом является также и то, что оценщик оплачивает использование программы непосредственно за период работы над отчетом об оценке. Это позволяет избежать непроизводительных трат, когда работа программы оплачена, а заказов на оценку нет.

За прошедшие 20 лет так и остались нерешенными многие проблемы оценки стоимости движимого имущества. Перед оценщиками стоят все те же вопросы: что делать при неадекватной первоначальной стоимости? как найти разумный баланс между качеством и сроками выполнения работ? Решением этих проблем является дальнейшая автоматизация процесса оценки. В последнее время появились положительные тенденции: постоянно совершенствуются и появляются новые программы, позволяющие ускорить и облегчить работу оценщика. Будем надеяться, что их развитие не остановится, а оценщики будут с пониманием относиться к возможным ошибкам и оказывать содействие разработчикам. **OD**



Анна Бибнева,
оценщик, судебный эксперт



Оксана Тевелева,
к. э. н., с. н. с., ЦЭМИ РАН

Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

В целях повышения эффективности деятельности СРО, прозрачности саморегулирования, а также для того, чтобы потребители их услуг чувствовали себя в безопасности, вопросам информационной открытости работы саморегулируемых организаций в последнее время уделяется повышенное внимание. Однако на деле законодательные инициативы не всегда выполняются в должной мере. С какими проблемами сталкиваются сами оценщики, их клиенты, а также проверяющие Росреестра – в итогах мониторинга открытых информационных ресурсов.

СОГЛАСНО БУКВЕ ЗАКОНА

На законодательном уровне информационная открытость СРО отрегулирована несколькими нормативными актами. Так, внесены изменения в Федеральный закон № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 года (далее – Федеральный закон № 315-ФЗ). Также 31.12.2013 года вышел приказ Минэкономразвития России № 803, содержащий перечень требований к обеспечению саморегулируемым организациям доступа к документам

и информации, подлежащим обязательному размещению на официальных сайтах СРО. Кроме того, в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП) появилась новая статья «Нарушение саморегулируемой организацией обязанностей по раскрытию информации».

Изменения в КоАП вступили в силу с 07.06.2014 года. Проверяющие Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) уполномочены проводить мониторинг исполнения законодательства в отношении информационной открытости СРО оценщиков и арбитражных управляющих, возбуждать дела об административных нарушениях, составлять протоколы и налагать административные штрафы. На текущий момент официальной информации о проводимых Росреестром проверках нет, однако интервью с должностными лицами свидетельствуют, что проверки обязательно начнутся. Пока же мы самостоятельно провели мониторинг соблюдения саморегулируемыми организациями требований законов № 315-ФЗ и № 135-ФЗ в части раскрытия информации. Очень надеемся, что данные мониторинга послужат поводом для СРО обратить внимание на свои официальные сайты и по возможности исправить ситуацию, тем более что это не потребует отвлечения значительных ресурсов. Согласно п. 1 статьи 7 Федерального закона № 315-ФЗ, «саморегулируемая



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

организация для обеспечения доступа к информации в соответствии с требованиями настоящего федерального закона обязана создать и вести в информационно-телекоммуникационной сети Интернет сайт, в электронный адрес которого включено доменное имя, права на которое принадлежат этой саморегулируемой организации». Официальные сайты есть у всех 15 СРО оценщиков. Однако принадлежность доменных имен СРО в ряде случаев нуждается в дополнительной проверке. Установить, что владельцем доменного имени является СРО, можно на основании правоустанавливающих документов. Тем не менее даже весьма поверхностный анализ в некоторых случаях позволяет сделать выводы, что нарушения данной нормы закона возможны. Так, владельцем сайта НП «ДСО» является Politbureau Ltd, а владельцем сайта НП «РАО ЮФО» является Limited Liability Company «A-KOSTA». Информация о владельцах доменного имени сайтов СРО оценщиков приведена в таблице 1.

Работая над статьей 7 Федерального закона № 315-ФЗ, законодатели, вероятно, ставили перед собой цель сделать информацию о деятельности СРО доступной для пользователей, а поиск удобным. Для СРО важно быть открытой для своих членов и раскрывать максимум возможной информации по деятельности оценщиков. Чем больше информации, тем более прозрачным является рынок, тем меньше шансов сделать ошибку со стороны пользователей услуг оценщиков. Раскрытие документов самой СРО также идет на пользу всем: оценщики могут контролировать, пользователи их

услуг – ознакомиться с правилами и стандартами, принятыми в СРО. В статье 7 Федерального закона № 315-ФЗ дан полный и исчерпывающий перечень информации и документов, которые должны быть представлены на официальном сайте СРО. Всего в законе указано 13 обязательных пунктов. Причем сроки размещения информации также обозначены довольно жестко – в течение десяти рабочих дней с даты приобретения организацией статуса саморегулируемой. Любые изменения, внесенные в документы, например данные об управляющей компании, решения общего собрания СРО, результаты плановых проверок, размещаются на официальном сайте в течение пяти рабочих дней. В статье 22.3. Федерального закона № 135-ФЗ предписано раскрытие информации на следующий день.

Предлагаем посмотреть на сайты СРО оценщиков глазами разных пользователей – оценщиков, членов СРО, потребителей услуг оценщиков, проверяющих Росреестра. Напомним, что, помимо Федерального закона № 315-ФЗ, у оценщиков есть также Федеральный закон № 135-ФЗ, который также вносит требования в представление определенной информации на сайтах СРО. Для целей проверки наличия информации на официальных сайтах мы составили таблицу с общим перечнем требований (см. таблицу 2) и последовательно ее заполнили. Следует обратить внимание, что знак «+» означает, что информация присутствует на сайте, знак «-» говорит о том, что ее там нет или же нам не удалось ее найти.

Таблица 1. Информация о владельце доменных имен сайтов СРО оценщиков

№ в реестре	Дата регистрации СРО	Полное название // Сокращенное название	Доменное имя официального сайта Владелец доменного имени по данным сайта https://www.nic.ru/	Наименование СРО согласно Уставу на английском языке
1	28.06.2007	Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков //СМАО» НП «СМАОс»	http://www.smao.ru/ Non-profit Partnership «Association of appraisers «SMAO»	Non-profit Partnership «Association of appraisers «SMAO».
2	04.07.2007	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки» // НП «СРО АРМО»	http://www.sroarmo.ru/ NP «SRO ARMA»	Нет названия на англ. языке
3	09.07.2007	Саморегулируемая организация «Российское общество оценщиков» // СРО «РОО»	http://sraroo.ru/ Russian Society of Appraisers	Russian Society of Appraisers



Анна Бибнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

Продолжение таблицы 1.

№ в реестре	Дата регистрации СРО	Полное название // Сокращенное название	Доменное имя официального сайта Владелец доменного имени по данным сайта https://www.nic.ru/	Наименование СРО согласно Уставу на английском языке
4	08.08.2007	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ» // НП «СОО «СИБИРЬ»	http://www.soosibir.ru/ ORK Group, Ltd	Non-commercial partnership Self-regulation organization of appraisers «SIBERIA».
5	11.12.2007	Некоммерческое партнерство «Межрегиональный союз оценщиков» // НП «МСО»	http://sromso.ru/ InterRegional Appraiser Assosiation	Нет названия на англ. языке
6	19.12.2007	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» // НП «СРО «НКСО»	http://nkso.ru/ NP «SO «NBA»	Non-profit Partnership Self-Regulating Organization «National Board of Appraisers» (NP SO «NBA»)
7	27.12.2007	Межрегиональная саморегулируемая некоммерческая организация Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» // МСНО НП «ОПЭО»	http://opeo.ru/ Association of the professional experts and appraisers	Interregional Self-Regulated Non-Commercial Organization of Appraisers «ASSOCIATION OF PROFESSIONAL EXPERTS AND APPRAISERS» Non-Commercial Partnership.
8	23.03.2009	Национальный Совет по оценочной деятельности // НСОД	http://www.ncva.ru/ NCVA	На сайте СРО НСОД нет раздела «Раскрытие информации» и Устава
9	20.11.2009	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» // НП «СРОО «СПО»	http://www.cpa-russia.org/ Нет данных	Nonprofit Partnership Self-regulated Organization of Appraisers Community of Professional Appraisers (NP SOA Community of Professional Appraisers)
10	15.03.2010	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» // НП «Кадастр-оценка»	http://www.kadastr-ocenkanp.ru/ Private person	Noncommercial partnership on assistance to experts of a cadastral appraisal «Cadastral appraisal» (NPCA)
11	28.10.2010	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» // НП «СРОО «ЭС»	http://srosomet.ru/ NP «SOA «EC»	Nonprofit Partnership «Selfregulating Organization of Appraisers «Expert Council» (NP «SOA «EC»)
12	25.02.2011	Некоммерческое партнерство «Деловой союз оценщиков» // НП «ДСО»	http://www.dssro.ru/ Politbureau Ltd	Self regulating organization of appraisers nonprofit Partnership «Business union of appraisers».
13	30.12.2011	Некоммерческое партнерство «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» // НП «РАО ЮФО»	http://raoyufo.ru/ Limited Liability Company «A-KOSTA»	Noncommercial partnership the self-adjustable organization «Regional association of appraisers of Southern federal district» (NP SAO «RAA SFD)
14	20.05.2013	Некоммерческое партнерство «Свободный оценочный департамент» // НП «СВОД»	http://www.srosvod.ru/ NP «SVOD»	Non-commercial Partnership Estimating Department (NCP «FED»)
15	14.06.2013	Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Южно-Сибирская организация профессиональных оценщиков и экспертов» // НП «СРО «ЮСО»	сро-юсо.рф NP SRO «YuSO»	Нет названия на англ. языке



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

Таблица 2. Мониторинг соблюдения СРО требований законодательства в части раскрытия информации

Требования законодательства	Номер закона	НП «СМАОС»	НП «СРО «АРМО»	СРО «РОО»	НП «СОО «СИБИРЬ»	НП «МСО»	НП «СРО «НКСО»	МСНО НП «ОПЭ»	НП «СРОО «СПО»	НП «Кадастр-оценка»	НП «СРОО «ЭС»	НП «ДСО»	НП «РАО ЮФО»	НП «СВОД»	НП «СРО ЮСО»
Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование саморегулируемой организации	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Местонахождение СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
Номера контактных телефонов СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Адрес электронной почты СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
Учредительные документы СРО	ФЗ-135	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Полные и (в случае, если имеются) сокращенные наименования некоммерческих организаций, членом которых является саморегулируемая организация, места их нахождения, номера контактных телефонов и адреса электронной почты	ФЗ-315	+	-	-	-	-	+	-	-	-	+	-	-	-	-
Стандарты и правила СРО в электронной форме	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+
Внутренние документы СРО в электронной форме	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Документы по условиям членства в СРО в электронной форме	ФЗ-315	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Требования к членству в СРО в части внесения вступительных взносов	ФЗ-315	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
Требования к членству в СРО в части внесения членских взносов	ФЗ-315	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+
Порядок прекращения членства в СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+
Правила деловой и профессиональной этики СРО	ФЗ-135	+	+	+	-	+	+	-	+	+	+	-	+	+	+
Положения о коллегиальном органе управления СРО	ФЗ-135	+	+	+	+	-	+	+	-	+	+	-	+	-	+
Положение о структурном подразделении, осуществляющем контроль за оценочной деятельностью членов СРО (контрольный комитет)	ФЗ-135	+	+	+	-	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+
Положение об органе по рассмотрению дел о применении дисциплинарных взысканий в отношении членов СРО (дисциплинарный комитет)	ФЗ-135	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Положение об иных органах и структурных подразделениях и информация о составе таких органов и подразделений СРО	ФЗ-135	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

Продолжение таблицы 2

Требования законодательства	Номер закона	НП «СМАОС»	НП «СРО «АРМО»»	СРО «РОО»	НП «СОО «СИБИРЬ»»	НП «МСО»	НП «СРО «НКСО»»	МСНО НП «ОПЭО»	НП «СРОО «СПО»»	НП «Кадастр-оценка»	НП «СРОО «ЭС»»	НП «ДСО»	НП «РАО ЮФО»	НП «СВОД»	НП «СРО ЮСО»»
Документы по порядку применения мер дисциплинарного воздействия в отношении членов СРО в электронном виде	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+	+	-	+
Положение о раскрытии информации, устанавливающее порядок обеспечения информационной открытости деятельности СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Положение о раскрытии информации, устанавливающее порядок обеспечения информационной открытости деятельности членов СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Сведения о лицах, прекративших свое членство в саморегулируемой организации	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	-
Документы, устанавливающие порядок осуществления контроля за соблюдением членами СРО требований стандартов и правил СРО в электронном виде	ФЗ-315	+	-	-	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Порядок размещения средств компенсационного фонда в целях их сохранения и прироста	ФЗ-315	+	+	+	-	+	+	+	-	+	+	-	-	-	+
Инвестиционная декларация (так как компенсационный фонд применяется в качестве способа обеспечения ответственности членов СРО перед потребителями)	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	-
Информация об управляющей компании, с которой у СРО заключен договор (ее наименование, местонахождение, информация об имеющейся лицензии, номера контактных телефонов)	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-
Информация о составе имущества компенсационного фонда СРО	ФЗ-315	+	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Информация о стоимости имущества компенсационного фонда СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Информация о фактах осуществления выплат из компенсационного фонда СРО в целях обеспечения имущественной ответственности членов СРО перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами и об основаниях таких выплат, если такие выплаты осуществлялись	ФЗ-315	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
Информация о несоответствии СРО установленным требованиям статьи 22 Федерального закона № 135-ФЗ (в том числе информация о дате возникновения несоответствия саморегулируемой организации оценщиков указанным требованиям, о мерах, предпринимаемых и/или планируемых саморегулируемой организацией оценщиков для устранения такого несоответствия)	ФЗ-315	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. **Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков**

Продолжение таблицы 2

Требования законодательства	Номер закона	НП «СМАОС»	НП «СРО «АРМО»»	СРО «РОО»	НП «СОО «СИБИРЬ»»	НП «МСО»	НП «СРО «НКСО»»	МСНО НП «ОПЭО»	НП «СРО «СПО»»	НП «Кадастр-оценка»	НП «СРО «ЭС»»	НП «ДСО»	НП «РАО ЮФО»	НП «СВОД»	НП «СРО ЮСО»
Информация о структуре и компетенции органов управления СРО	ФЗ-315	+	+	+	-	-	+	+	-	+	+	-	+	-	+
Информация о специализированных органах управления СРО	ФЗ-315	+	-	+	+	-	+	+	+	+	+	-	+	-	+
Информация о количественном составе постоянно действующего коллегиального органа управления СРО	ФЗ-315	+	-	-	-	-	+	+	-	+	+	-	+	-	+
Информация о персональном составе постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации (с указанием штатных должностей членов постоянно действующего коллегиального органа управления саморегулируемой организации, в том числе независимых членов, по основному месту работы)	ФЗ-315	+	-	-	-	-	+	+	-	+	+	+	+	-	+
Информация о специализированных органах управления СРО	ФЗ-315	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	+	-	+
Информация о лице, осуществляющем функции единоличного исполнительного органа СРО, и/или о персональном составе коллегиального исполнительного органа саморегулируемой организации	ФЗ-315	+	+	-	-	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+
Информация об отчетах членов СРО	ФЗ-135	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	-	-	+	-
Информацию о приобретении должностными лицами или работниками СРО или их аффилированными лицами ценных бумаг, эмитентами которых или должниками по которым являются юридические лица, с которыми члены саморегулируемой организации оценщиков заключили трудовые договоры	ФЗ-135	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-
Информация о возникновении конфликта интересов между СРО и ее членами	ФЗ-135	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+
Положение о раскрытии информации:	ФЗ-135														
порядок представления отчетности в СРО ее членами		+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
объем содержания отчетности СРО		+	-	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+
объем публикуемой информации об отчетах членов саморегулируемой организации оценщиков		+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+
порядок предоставления информации, содержащейся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков по запросам граждан и юридических лиц		+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	+	+	-	+



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

Продолжение таблицы 2

Требования законодательства	Номер закона	НП «СМАОС»	НП «СРО «АРМО»»	СРО «РОО»	НП «СОО «СИБИРЬ»»	НП «МСО»	НП «СРО «НКСО»»	МСНО НП «ОПЭО»	НП «СРОО «СПО»»	НП «Кадастр-оценка»	НП «СРОО «ЭС»»	НП «ДСО»	НП «РАО ЮФО»	НП «СВОД»	НП «СРО ЮСО»
Решения, принятые общим собранием членов СРО и постоянно действующим коллегиальным органом управления саморегулируемой организации	ФЗ-315	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Информация об исках и о заявлениях, поданных СРО в суды	ФЗ-315	+	+	+	-	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Информация о способах и порядке обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами	ФЗ-315	+	+	+	-	-	-	-	-	+	+	-	+	-	-
Информация о порядке осуществления аттестации членов СРО или их работников в случае, если федеральным законом и (или) СРО установлено требование о прохождении аттестации членами такой СРО или их работниками	ФЗ-315	+	+	+	+	-	+	+	-	+	+	+	-	-	-
План проверок членов СРО	ФЗ-315	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	-	-
Ежегодный план проведения проверок членов СРО, утвержденный коллегиальным органом управления СРО оценщиков	ФЗ-135	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-
Общая информация о проверках, проведенная в отношении членов СРО за два предшествующих года	ФЗ-315	+	-	+	-	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-
Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность СРО	ФЗ-315	+	-	-	-	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+
Аудиторское заключение в отношении годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности (при его наличии)	ФЗ-315	+	-	-	-	+	+	+	+	+	-	-	+	+	+
Количество знаков «→»		0	17	8	21	10	3	6	17	2	3	21	7	28	13

ГЛАЗАМИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщикам сайты необходимы для следующих целей:

- получение актуальной информации о процедурах контроля оценщиков со стороны СРО – графиков и результатов плановых и других проверок, информации о проводимых экспертизах, мерах дисциплинарных воздействий;
- получение актуальной информации для контроля деятельности СРО со стороны оценщиков – данных о размещении компенсационного фонда, бухгалтерской отчетности, выполнении решений общего собрания, решений коллегиального органа управления;
- получение информации справочного характера – нормативных актов СРО, ФИО сотрудников исполнительной дирекции, адресов,



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

телефонов, электронной почты для связи, образцов различных заявлений;

- формирование повестки дня и принятие решений о голосовании на общем собрании СРО.

Согласно Федеральному закону № 135-ФЗ, на сайте должно быть представлено полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование саморегулируемой организации, контактные данные. В большинстве случаев СРО эту информацию представляют, но не в разделе «Раскрытие информации» или на главной странице, а в уставных документах, которые необходимо потрудиться найти. Мы не стали этот недочет отмечать знаком «→», но все же хотелось бы, чтобы пользователи тратили минимум времени на поиск информации, которая может понадобиться неожиданно.

Путаница возникает в связи с тем, что под похожими названиями выступают сразу две организации, объединяющие оценщиков, – саморегулируемая организация и некоммерческое партнерство. Например, неопытный пользователь может легко спутать СРО «РОО» и НП «Партнерство РОО», тонет во всех этих хитросплетениях и делает выводы о том, что с оценщиками работать неудобно, в то время как опытному оценщику разница очевидна.

В качестве отрицательного примера хотелось бы привести сайт НП «ДСО». Вопросы начинаются с того, какое же название считать правильным – НП «ДСО», «ДСО», СРО НП «ДСО», «Союз оценщиков», «Деловой союз ИВА», «Партнерство оценщиков». На каждой вкладке организация именуется по-разному. Устав найти довольно сложно, так как он спрятан во вкладке «Документы СРО». Вместо понятной структуры сайт НП «ДСО» имеет такие разделы, как «Информационные документы», «Описание способов получения информации», «Сопровождение деятельности». То есть все сделано так, чтобы пользователь сайта не нашел требуемую ему информацию. И если такая структура кажется логичной разработчикам сайтов, то это не значит, что такого же мнения будут придерживатья и оценщики, и проверяющие из Росреестра. Дело касается соблюдения Приказа Минэкономразвития России № 803 от 31.12.2013 года «Об утверждении требований к обеспечению

саморегулируемыми организациями доступа к документам и информации, подлежащим обязательному размещению на официальных сайтах саморегулируемых организаций, а также требований к технологическим, программным, лингвистическим средствам обеспечения пользования официальными сайтами таких саморегулируемых организаций». Согласно пункту 13 этого документа, на каждой странице официального сайта должны быть размещены главное меню, явно обозначенная ссылка на главную страницу, ссылка на карту официального сайта, наименование саморегулируемой организации. Было бы более понятно, если бы вся информация содержалась во вкладке «Раскрытие информации».

Минусом сайтов СРО также является и то, что информация не всегда представляется удобно даже для самих оценщиков, тем более тех, которые на сайте впервые или же не являются постоянными пользователями. Так, раздел «Раскрытие информации» СРО «РОО» состоит из двух вкладок. На первой представлены протоколы заседаний Совета РОО за 2007–2011 годы. Для того чтобы найти перечень документов, необходимых для вступления в РОО, следует сделать несколько переходов по ссылкам и переместиться в самый конец интернет-страницы. Очевидно, что названия разделов сайтов всех СРО целесообразно привести в соответствие с названиями требуемых пунктов статьи 7 Федерального закона № 315-ФЗ.

Отличительной особенностью сайтов СРО является также устаревшая и неполная информация, которую довольно сложно использовать, чтобы составить представление и о СРО, и об оценщике. Самый важный документ, который проверяется членами СРО, – бухгалтерский баланс – не представлен пятью СРО из 14 (НСОД, который зарегистрирован как СРО, принимать в расчет не будем). Нет отчетности за 2013 год у НП «СРО АРМО», НП «СРО "ЭС"», НП «РАО ЮФО». У СРО «РОО» отсутствует отчетность за 2012 и 2013 годы, у НП «СРО "Сибирь"» – за 2012 год. Так как мониторинг проводился в июле, мы столкнулись с прямым нарушением статьи 7 Федерального закона № 315-ФЗ, где жестко оговорены сроки размещения информации. Необходимо отметить, что, согласно Приказу Минэкономразвития России № 803, на сайтах необходимо указывать дату публикации документов. Это требование выполняет только НП «СРО "ЮСО"».



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

Непредставление информации, например, о графике плановых проверок. График проверок отсутствует у НП «СРО АРМО», НП «СРО "Сибирь"», НП «ДСО», НП «СВОД», НП «СРО "ЮСО"». Это и нарушение закона, и трата времени сотрудников исполнительной дирекции, которые вынуждены отвечать на электронные письма и звонки сознательных оценщиков либо звонить «несознательным» (условно назовем их так) и просить их предоставить информацию для плановых проверок.

Встречается также и искажение информации. Например, закон требует представить годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность СРО, а ряд организаций, например СРО «РОО», НП «СРО "Сибирь"» и НП «ДСО», выдает вместо нее «Отчет о целевом использовании полученных средств». Согласно статье 2 Федерального закона от 21 ноября 1997 года «О бухгалтерском учете», «Бухгалтерская отчетность – это единая система учетных данных об имуществе, обязательствах, а также результатах хозяйственной деятельности, составляемых на основе данных бухгалтерского учета по установленным формам». Таким образом, отчет о целевом использовании полученных средств бухгалтерской отчетностью не является. А это значит, что указанные саморегулируемые организации нарушают законодательство.

ЧТО УВИДЯТ ПОТРЕБИТЕЛИ?

Клиенты используют сайты СРО оценщиков для того, чтобы выбрать специалиста и получить представление о его профессиональных и деловых качествах, его специализации, о профессиональной ответственности и порядке ее наступления. Потребители услуг чаще всего не являются профессионалами в оценочной деятельности, а потому представление информации для них должно быть лаконичным, интуитивно понятным и единообразным на сайтах всех саморегулируемых организаций. Здесь необходимо понимать, что качество сайта СРО имеет прямое воздействие на репутацию оценщика.

Чаще всего пользователи обращаются к разделу «Реестр», в котором присутствуют сведения об оценщике. Требования к содержанию реестра

зафиксированы законодательно. Рассмотрим содержание реестра СРО с точки зрения потребителя, оценщика и СРО.

Для потребителя реестр является инструментом, с помощью которого можно удаленно от офиса СРО получить сведения об оценщике как о потенциальном партнере или оппоненте. По данным реестра об оценщике можно узнать много необходимой информации. Например, по количеству подготовленных им отчетов сделать вывод о специализации оценщика; по наличию/отсутствию жалоб, а также по наличию дисциплинарных взысканий можно судить о деловых и профессиональных качествах специалиста.

Некоторые сайты СРО также предоставляют возможность найти потенциального оценщика для того, чтобы заказать ему выполнение услуг. Однако не все информационные ресурсы к этому приспособлены. Так, на сайтах НП «СРО АРМО», НП «СРО "СИБИРЬ"», НП «СРО "НКСО"», НП «РАО ЮФО» нет возможности провести сортировку по регионам или по каким-то иным признакам. То есть использование сайта СРО для поиска оценщика сразу же отпадает. Вместо этого сайты позволяют увидеть отрицательные события в практике оценщика, например жалобы, которые обязательны к публикации с 21.07.2014 года, а также все факты о прошлых конфликтных ситуациях, дисциплинарных взысканиях, которые присутствуют в реестре неограниченно долго, даже если прецедент давно исчерпан. Наличие упоминаний об устранившихся и давних взысканиях оставляет осадок и бросает тень на оценщика. И если этот парадокс не будет разрешен, мы столкнемся с еще большим уходом специалистов в тень – когда один выбранный оценщик в компании подписывает отчеты до того момента, пока его репутация не пострадает. А когда репутация испорчена, начинает подписывать уже другой оценщик. При этом делает отчеты все тот же дружный коллектив. Пока что в законодательстве нет требования удалять из реестра сведения, которые не актуальны на текущий момент.

Затронув тему качества и объективности содержания реестра, необходимо также обратить внимание на то, как СРО используют слово «исключен». Если оценщик исключен за нарушение стандартов и правил, вводится трехгодичный запрет на работу в сфере оценки. Однако, к примеру, в ходе мониторинга может быть выявлено, что оценщик Г. числится в реестре одной СРО с пометкой «исключен», но при этом состоит в реестре другой



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

СРО и подписывает отчеты. У любого заинтересованного лица возникают мысли относительно законности действий СРО и оценщика. Хотя проблема может быть решена довольно просто, если все СРО в обязательном порядке будут указывать причину исключения. Пока это условие выполняют не все организации.

Для саморегулируемых организаций реестр членов СРО является зоной ответственности как перед оценщиками, так и перед потребителями их услуг. Сейчас реестры в большинстве своем трудны в прочтении, неудобны для работы с информацией, некоторые СРО имеют два, а то и три списка оценщиков, которые они называют реестром. Нужно отметить, что это нарушение статьи 7.1. Федерального закона № 315-ФЗ, поскольку, согласно этому документу, реестр может быть только один. В этой связи хотелось бы высказать пожелание иметь только один реестр, а все другие называть списком или перечнем.

Сложность проведения мониторинга реестра заключается в том, что подход к его заполнению у всех СРО один и тот же – «что хочу, то и пишу». Кроме того, единые сведения, согласно законодательству для разных оценщиков, указываются в одном и том же реестре по-разному. Для одного оценщика работники исполнительной дирекции СРО смогли и заполнили всю необходимую информацию, а для другого нет. К тому же незаполненные поля никак не комментируются. В связи с тем, что некоторые поля пустые, возникают вопросы: они не заполнены в связи с тем, что оценщик не представил информацию или в связи с тем, что СРО не смогла отнестись ответственно к отражению информации на сайте.

При ранжировании СРО по выполнению требований законодательства по формированию реестра учитывались в том числе и такие незаполненные поля. Следует учесть, что мы не являемся официальными проверяющими контрольных органов и не можем запросить требуемую информацию или разъяснения. Поэтому если информацию мы не нашли, значит ее также не смогут найти оценщики, потребители услуг, проверяющие органы. Анкеты реестра открывались наугад. У каждой СРО проверялось по десять анкет, и, если в одной из них были незаполненные поля без всяких комментариев, мы отмечали, что требуемой информации в реестре нет. Итоги мониторинга реестров представлены в таблице 3.

Рейтинг СРО по исполнению требований к реестру членов приведен на рисунке 1.

Помимо реестра, информация об оценщике указывается также и в разделе «Общая информация о проверках, проведенная в отношении членов СРО за два предшествующих года» и в разделе «Информация об отчетах членов СРО» (требование Федерального закона № 135-ФЗ). Чаще всего эта информация помещается не в реестр, что было бы логично, а на отдельные страницы, которые могут быть не согласованы между собой. Заглядывая в реестр, пользователь получает информацию, что нарушений у члена СРО не было, а заглядывая в раздел «Общая информация о проверках, проведенная в отношении членов СРО за два предшествующих года», находит данные, что нарушения и предписания дисциплинарного комитета были.

Несогласованность в структуре сайта позволяет пользователям делать вывод, что саморегулируемая организация не выполняет в должной мере

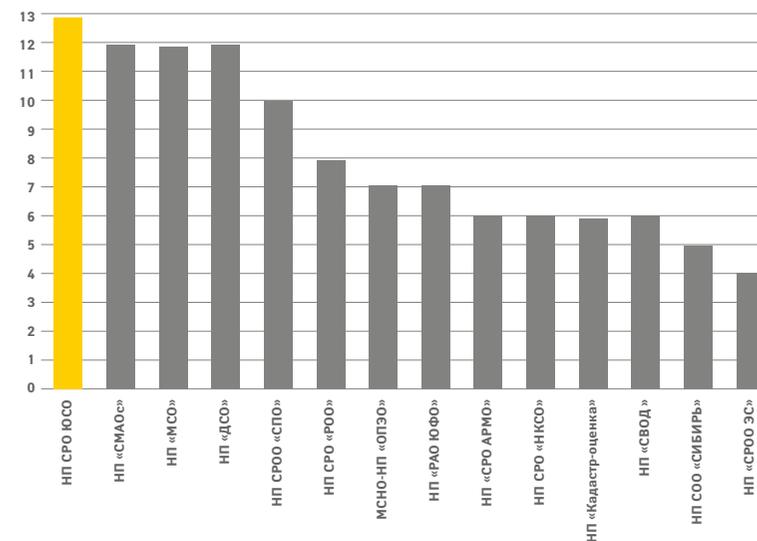


Рисунок 1. Рейтинг СРО по исполнению требований к реестру членов



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

Таблица 3. Итоги мониторинга реестров СРО

Наименование параметра	Идеальное СРО	НП "СМАОс"	НП "СРО АРМО"	СРО "РОО"	НП СОО "СИБИРЬ"	НП "МСО"	НП СРО "ЧКСО"	МСНО- НП "ОПЭО"	НП СРОО "СПО"	НП "Кадастр-оценка"	НП "СРОО "ЭС"	НП "ДСО"	НП "РАО ЮФО"	НП "СВОД"	НП СРО ЮСО
Регистрационный номер члена саморегулируемой организации	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Дата регистрации члена СРО в реестре	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Сведения, позволяющие идентифицировать члена саморегулируемой организации:															
фамилия, имя, отчество	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
почтовый адрес	1	1	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	1
дата рождения	1	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-
место рождения	1	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1	-	-	-
номера контактных телефонов	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	-	-	1	1	1
идентификационный номер налогоплательщика (для физического лица)	1	1	-	-	-	1	-	1	-	-	-	1	1	-	1
Сведения о соответствии члена СРО условиям членства в СРО, предусмотренным законодательством РФ и (или) внутренними документами саморегулируемой организации:															
сведения об образовании	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
сведения о взносе в компенсационный фонд	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
информация о договоре страхования ответственности	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
наличие справки об отсутствии судимости	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сведения об обеспечении имущественной ответственности члена СРО перед потребителями:															
сведения о местонахождении страховщика	1	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1
сведения о имеющейся лицензии страховщика	1	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1
контактная информация о страховщике	1	1	1	1	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1
сведения о размере страховой суммы по договору страхования ответственности члена СРО	1	-	-	-	-	1	-	-	1	1	-	1	1	1	1
Итого баллов за выполнение условий законодательства	16	12	6	8	5	12	6	7	10	6	4	12	7	6	13



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

функцию контроля. Тем более что информация о проводимых проверках отсутствует у четырех СРО – НП «СРО АРМО», НП «СРО "Сибирь"», НП «ДСО», НП «СРО ЮСО». Информация об отчетах членов СРО отсутствует у пяти СРО – НП «СРО АРМО», НП «СРО "Сибирь"», НП «ДСО», НП «РАО ЮФО», НП «СРО ЮСО». Если треть саморегулируемых организаций не выполняют наиболее важных и ответственных требований, то рассуждать о том, что саморегулирование выполняет функцию контроля, как минимум нелогично.

Проблемой сайтов СРО является также и устаревшая информация. Так, на сайте СРО «Сибирь» информация об отчетах представлена только для 20% оценщиков и только за 2012 год. За 2013 год данных нет, хотя по закону информация должна быть обнародована в течение десяти

дней после ее появления у СРО. На сайте СРО «МСО» за первую половину 2014 года нет ни одного исключенного оценщика – это показывает, что информация не обновлялась. Понятно, что исполнительская дисциплина оценщиков хромает, да и на обновление сайтов требуется время сотрудников исполнительных органов. Но в данном случае спрос может быть только с тех, кто по закону контролирует деятельность оценщиков.

Помимо того, потребителей интересует также и вопрос ответственности оценщиков. Конечно, в законе о саморегулируемых организациях этому пункту уделяется особое внимание. Однако на сайтах восьми из четырнадцати СРО информацию по обязательному требованию Федерального закона № 315-ФЗ, которое звучит как «Информация о способах



Алина Коста,

заместитель генерального директора, ООО «Лаборатория профессиональных исследований и комплексных решений»

Комментарий эксперта

РЕЙТИНГ ПОВЫСИТ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

На уровне законодательства закреплена обязанность саморегулируемых организаций по публичному раскрытию информации о своей деятельности и по представлению той или иной информации федеральному органу исполнительной власти, осуществляющему нормативно-правовое регулирование или надзор (контроль) за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков.

При этом представляемая саморегулируемыми организациями оценщиков информация не подлежит систематизации, оценке и сравнению. В этой связи попытка авторов статьи проанализировать состояние информационной открытости саморегулируемых организаций оценщиков заслуживает похвалы.

В целях совершенствования института саморегулирования в оценочной деятельности Министерством экономического развития Российской Федерации уже сейчас ведется работа над критериями и показателями деятельности саморегулируемых организаций оценщиков, позволяющих не только органам государственной власти, но и непосредственно потребителям оценочных услуг и потенциальным членам саморегулируемой организации оценщиков понять эффективность деятельности той или иной СРО.

В свою очередь, хотелось бы порекомендовать потребителям оценочных услуг и потенциальным членам при оценке деятельности саморегулируемых организаций оценщиков и ее эффективности учи-

тывать дополнительные признаки, характеризующие особенности деятельности СРО, как, например:

- полнота, достоверность и своевременность раскрытия информации в соответствии с требованиями федерального законодательства;
- наличие автоматизации бизнес-процессов СРО, поскольку она снижает риски человеческого фактора при ведении реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований федерального законодательства об оценочной деятельности и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, что в свою очередь позволяет в полной мере оперативно, полно и

достоверно размещать информацию на официальном сайте саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

- наличие в саморегулируемой организации информационно-обучающих мероприятий для членов саморегулируемой организации оценщиков.
- Формирование рейтингов в отношении саморегулируемых организаций оценщиков также позволит очистить рынок от недобросовестных СРО, повысит эффективность исполнения возложенных на них функций. Кроме того, это упростит выбор той или иной саморегулируемой организации оценщиков потенциальными членами и потребителями оценочных услуг.



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

и порядке обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами», найти так и не удалось. Вместо доступной и понятной формулировки, приведенной в законе, саморегулируемые организации пишут совершенно неожиданную информацию. Например, СРО МСО приводит данные о страховых компаниях, с которыми заключены договоры обязательного страхования ответственности членов НП «МСО». По нашему мнению, это подмена понятий.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПРОВЕРЯЮЩИХ РОСРЕЕСТРА

С 07.06.2014 года вступили в силу изменения в КоАП, внесенные статьей 2 Федерального закона от 07.06.2013 года № 113-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам обеспечения информационной открытости саморегулируемых организаций». Новая статья КоАП «Нарушение саморегулируемой организацией обязанностей по раскрытию информации» предусматривает административную ответственность саморегулируемых организаций за несколько видов правонарушений по информационной открытости. Пока что методик по проверке СРО нет, и логично, что их будут проверять по формальным признакам.

Аналогичный опыт уже имели оценщики на этапе внедрения федеральных стандартов оценки, главной задачей которых являлось формирование единой и понятной для всех структуры отчета об оценке. Одинаковые для всех названия разделов, их содержание, единая форма написания задания на оценку позволили структурировать имеющуюся практику в оценочной деятельности и экономить время людей, которые по роду своей деятельности сталкиваются с отчетами оценщиков регулярно – сотрудники залоговых отделов банков, департаменты по работе с имуществом государственных органов и прочие.

Приучив всех без исключения оценщиков соблюдать формальные нормы федеральных стандартов, саморегулируемые организации так и не научились соблюдать закон о СРО в части раскрытия информации,



Комментарий эксперта

Роман Ковнер,

заместитель сопредседателя Совета ТПП РФ по саморегулированию предпринимательской и профессиональной деятельности

ПЕРВАЯ ПОПЫТКА РЕЙТИНГОВАНИЯ

Статья направлена на проведение анализа первого правоприменения вступивших норм об информационной открытости саморегулируемых организаций. Сразу видно, что была проделана большая работа, которая, с одной стороны, выявила недостатки в работе саморегулируемых организаций, а с другой – недостатки нормативного регулирования информационной открытости СРО.

Не буду останавливаться на конкретных саморегулируемых организациях и применяемых ими способах раскрытия информации, а попробую в целом охарактеризовать выявленные в статье недостатки.

Первой проблемой является недостаточная урегулированность ведения реестра членов саморегулируемых организаций. Как верно замечено авторами статьи, пользователями реестра членов СРО являются все потребители информации (клиенты оценщиков, члены СРО, сами СРО, надзорные органы власти). Для удобства применения реестра членов СРО необходимо его построение в единообразной логической последовательности. Однако сегодня это отсутствует. Недостаток нормативного регулирования, на мой взгляд, может

и должно компенсировать национальное объединение СРО оценщиков в разработанном стандарте информационной открытости деятельности СРО. Также представляется логичным создание единых стандартов ведения официальных сайтов СРО, на которых размещается соответствующая информация. По сути это унифицированный шаблон для сайта СРО, где структурировано размещение информации и порядок ее размещения. Такое типовое структурирование позволит исключить ошибки СРО при размещении информации и, как следствие, уменьшить общение с надзорными органами.

Необходимо отметить, что впервые делается попытка рейтингования СРО. Критерии для ранжирования являются не только обязательными (установленными законом), но и репутационными. Рейтинги СРО являются положительным фактором в развитии деятельности СРО. Однако для достижения результатов, на которые рейтинг направлен, необходимо более подробно проработать вопросы правильности заполнения разделов реестров членов СРО и размещения отдельной информации.



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

хотя бы формально. Казалось бы, ничего сложного нет: в законе прописан четкий перечень с названиями документов, которые следует разместить на официальном сайте. Тем не менее сейчас можно констатировать, что поиск информации на сайтах весьма затруднен. Например, по Федеральному закону № 315-ФЗ есть требования, что на сайте должны быть указаны «Стандарты и правила СРО». А на сайте НП «СРОО "СПО"» указаны «Стандарты и положения СРО». Для проверяющих это принципиально разные документы. Аналогично и с требованием представления положения о коллегиальном органе управления СРО. Хотя мы и посчитали, что данное положение для большинства СРО присутствует, но неудивительно, если проверяющие Росреестра его не найдут, так как на сайтах СРО данный документ может иметь совсем иные названия, например «Положение о Правлении», «Положение о Совете», «Регламент Совета». Закон требует представить «Правила деловой и профессиональной этики СРО», а НП «СРО "ДСО"» выдает «Кодекс этики». Формально это разные документы, и налицо невыполнение закона.

Проблемой также является и структура большинства сайтов СРО. Например, на сайте НП «СРОО "СПО"» «Решение общего собрания» представлено в разделе «Новости партнерства», а не в разделе «Раскрытие информации», как того требует законодательство. НП «СРОО "СПО"» и НП «ДСО» вообще не имеют раздела «Раскрытие информации». НП «ДСО», например, не имеет также и вкладки «Компенсационный фонд». Найти эту информацию крайне сложно, даже если воспользоваться функцией поиска. Изначально мы так и отметили, что информации о компенсационном фонде на сайте НП «ДСО» нет. Однако, если раскрыть вкладку «О способах и порядке обеспечения имущественной ответственности членов НП «СРО "ДСО"», то информация о компенсационном фонде есть, но не отдельной вкладкой, а в тексте сообщения. Из-за размытой структуры найти нужную информацию крайне сложно, что у оценщиков вызывает недоумение, у пользователей – раздражение, а у контролирующих Росреестра – желание выписать штраф.

Отсутствие на сайте СРО требуемой информации в соответствии с законодательством влечет наложение административного штрафа в размере от 5 до 30 тыс. руб. для должностных лиц и от 15 до 50 тыс. руб. для

Таблица 4. Выбранный ОКВЭД у саморегулируемых организаций оценщиков

НП «СМАОс»	ОКВЭД 74.14 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
НП «СРО АРМО»	ОКВЭД 67.13.4 Консультирование по вопросам финансового посредничества
СРО «РОО»	ОКВЭД 91.12 Деятельность профессиональных организаций
НП «СОО "СИБИРЬ"»	ОКВЭД 73.20 Научные исследования и разработки в области общественных и гуманитарных наук
НП «МСО»	ОКВЭД 91.12 Деятельность профессиональных организаций
НП «СРО "НКСО"»	ОКВЭД 74.14 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
МСНО – НП «ОПЭО»	ОКВЭД 74.13 Исследование конъюнктуры рынка и выявление общественного мнения
НП «СРОО "СПО"»	ОКВЭД 70.31.2 Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества
НП «Кадастр-оценка»	ОКВЭД 74.14 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
НП «СРОО "ЭС"»	ОКВЭД 74.84 Предоставление прочих услуг
НП «ДСО»	ОКВЭД 91.12 Деятельность профессиональных организаций
НП «РАО ЮФО»	ОКВЭД 22 Издательская и полиграфическая деятельность, тиражирование записанных носителей информации
НП «СВОД»	ОКВЭД 74.14 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
НП «СРО ЮСО»	ОКВЭД 70.31.2. Предоставление посреднических услуг при оценке недвижимого имущества



Анна Бебнева и Оксана Тевелева. Итоги мониторинга информационной открытости СРО оценщиков

юридических лиц в зависимости от количества выявленных нарушений. При этом отсутствие информации о компенсационном фонде влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 10 до 30 тыс. руб., а на юридических лиц – от 20 до 50 тыс. руб.

Помимо Росреестра, саморегулируемые организации оценщиков могут проверять также и налоговые инспекции. И здесь также в первом приближении начинаются вопросы. Например, относительно выбранного ОКВЭД (см. таблицу 4).

Как мы можем убедиться, ОКВЭД 91.12 – деятельность профессиональных организаций присутствует только у трех СРО. Это значит, что остальные СРО как минимум будут должны доказывать, что целью СРО является консультирование по вопросам коммерческой деятельности или по вопросам финансового посредничества. Если доказать не удастся, будет считаться, что в налоговые органы предоставлялись недостоверные сведения.

Ответственность за предоставление в ФНС недостоверных сведений регулирует пункт 3 статьи 14.25 КоАП: «Непредоставление, или несвоевременное предоставление, или предоставление недостоверных сведений о юридическом лице или об индивидуальном предпринимателе

в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в случаях, если такое предоставление предусмотрено законом, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пятидесяти минимальных размеров оплаты труда».

Сейчас саморегулируемые организации стремятся наполнить сайты различной информацией – новостными лентами, которые скачиваются с сайтов информационных агентств, методиками оценки стоимости, переписанными из различных учебников и книг. Но самое важное, соблюдение закона о саморегулируемых организациях и прочих нормативно-правовых актах, связанных с раскрытием информации, почему-то остается за кадром.

Изменение Федерального закона № 315-ФЗ в части раскрытия информации должно повысить эффективность государственного контроля и надзора за деятельностью СРО. Теперь установлены единые требования ко всем СРО по размещению информации об их деятельности и работе их членов, установлены сроки, порядок размещения данных. Органы государственной власти получили возможность воздействовать на недобросовестные СРО путем привлечения их к административной ответственности. 



Чем богаты, тем и рады

Доски объявлений – это рабочий инструмент оценщиков. Пока что для оценки стоимости многих видов имущества нет другого способа, кроме как заглянуть на доску объявлений в Интернете или газете. Предлагаем немного улыбнуться. Если смешное объявление встретится и вам, присылайте его в редакцию.

1. Продам домик в деревне. Общая площадь – 50 метров квадратных, участок – около 10 соток, имеется сарай. Требуется капитальный ремонт, так как крыша течет, полы необходимо перекрывать. На участке имеются две яблони, черемуха, рябина, кусты малины, клубники и крыжовника. Продам домик или поменяю на ворота.
2. Куплю дом на слом.
3. Продается квартира однокомнатная, общей площадью 30 метров в квадрате, из них кухня – 5 метров в квадрате. 5-й этаж 10-этажного кирпичного дома. Требуется проведение косметического ремонта, так как здесь: проживала бабушка с кошками (точное количество неизвестно, но кошек было очень много), и они были приучены к туалету.
4. Продам квартиру на первом этаже, но с хорошей аурой.
5. Продается компактная квартира для большой семьи.
6. Продам участок, дом, гараж, сан. узел в 25 км от Москвы.
7. Сдам в аренду семье из двух человек приспособленный под жилое помещение балкон (утепленный, с мебелью). Единственное: проход на балкон строго – с 7 утра до 22 вечера, так как в комнате проживает парализованная бабушка. Просьба ее не беспокоить.
8. Сниму комнату, можно с хозяйкой.
9. Продается 2-комнатная квартира. Конкурентное преимущество – на крыше соседнего дома можно устроить зимний сад или расширить площадь квартиры. Нужно только договориться с соседями (у нас не получилось).
10. Продам квартиру, готовую к евроремонту.
11. Продам готовый бизнес: место у метро, коробка для денег, гитара.
12. Продам метеорит из космоса. Новый. Вес 552 грамма. Светится в темноте. Не советую приобретать тем, у кого есть кот. Мой кот переехал в другую комнату, стал скрытным и замкнутым.
13. Продам гильотину НЗ121 (12 x 2000 мм), после капитального ремонта. Заменены ножи, наделки, пружины, отшлифованы направляющие, заменены диски пневмомуфты, клапан и т. д. Возможна проверка в работе. Находится в Свердловской области. Недорого.
14. Продам срочно кабинет руководителя.
15. Продаем петухов. Возраст – 1 год. Спокойные, заботливые, активные. Частное хозяйство.
16. Продам кота или обменяю на зимнюю резину. Доставка в регионы.
17. Продам навоз конский в мешках от сахара. Стоимость 150 руб. за мешок.
18. Продам партию французских духов элитных марок. Производство Турция.
19. Срочно продам комплект станков для изготовления пластиковых окон. Станки практически новые. Работают без подводных камней. Все му научу. В подарок компрессор.
20. Продам токарно-револьверный станок. Модель 1341. Год выпуска – 1971. Совсем новый.



Чем богаты, тем и рады

21. Продам почти новое чучело лисы. Пользовались 2–3 раза. Следов нет.
22. Продам ноутбук Acer Extensa 5430. Но есть небольшая проблема: включается, только когда я беру фен и грею нижнюю часть компьютера. После этой процедуры работает как обычно.
23. Продается собака боксер с документами ученого.
24. Продам КамАЗ. Отличная машина. Хороший и надежный городской автомобиль, вместительный, для выезда на прогулку с семьей и агрессивной езды по городу. Покупайте, не думайте, не пожалеете.
25. Ищу друга с машиной. Коротко о себе: не бита, не крашена.
26. Продается ВАЗ-21109 1995 года выпуска. Состояние: местами ржавая, но не насквозь. Масло не кушает.
27. Продается кровать двухъярусная.
28. Продам очень удобные кресла, которые похожи на колыбели.
29. Продам пикап не ходу. Не исправно: гидротрансформатор, стартер, кардан. Отсутствует: АКБ, 1 суппорт. 2–3 датчика двигателя установили на красный.
30. Продаю свою семерку! Покупка, прямо скажем, сомнительная, но зато и цена – чисто символическая.
31. Продам автомобиль, похожий на «Лексус». Желательно звонить вечером. Могу быть недоступен по причине серьезности моей работы.
32. Возьму на работу юриста. В течение испытательного срока нужно выполнить сложное задание – по закону уволить предыдущего.
33. Предлагаем услуги грузчиков-женщин.
34. Серьезная организация ищет на высокооплачиваемую должность хакера с опытом. Резюме предлагаем разместить на главной странице сайта www.microsoft.com.
35. Отец по вызову. Строгий, внимательный мужчина приедет к директору школы и выслушает жалобу на клиента.
36. Молодая симпатичная девушка, ласковая, без вредных привычек продаст оптом 20 тонн цемента.
37. Клеим обои на совесть.
38. Обтягиваем двери кожей заказчика.
39. Имеется прекрасный компьютерный стол, но, к сожалению, на нем нельзя ездить. Обменяем на велосипед.
40. Женщина 69 лет ищет работу в качестве секретаря референдума. Опыт работы – жизнь более 45 лет. Опытнее сотрудника не найти. Интим не предлагать.
41. Требуется красивая, молодая женщина для введения хозяйства.
42. Замучаю до смерти любую организацию – письменно, по телефону, а также лично. Пенсионер И. И. Козлов.
43. Предприятию требуются сварщики, монтажники и мастера-гильотинщики.
44. 30-летняя гадюка ищет теплую грудь.
45. Научу девушку разговорному английскому за массаж.
46. В мебельный магазин требуются девушки-консультанты до 80 лет.
47. В связи с эпидемией беременности магазину срочно требуются продавцы на 1 год.
48. Парень ищет девушку или непьющую компанию для прогулок по лесу.
49. Ищу любую мужскую работу. К алкоголю равнодушен.
50. Мир спасет красота, которую Вам гарантирует наш косметический салон.

НАЙДИ СВОЮ ИНФОРМАЦИЮ НА

WWW.SMAO.RU

Актуальная информация
о членах Партнерства СМАО

Активная
новостная лента

Новые
интерактивные проекты

Актуальные
обзоры и рейтинги

Обновления законодательства
и судебная практика

Самые важные
события рынка