

Европейские регуляторы начали готовить почву для перехода на единые Международные стандарты аудита (International Standards on Auditing, ISA). Эта мера предусмотрена в Директивной ЕС «Об обязательном аудите». Консультации планируют завершить в середине сентября.

164

оценочные компании подали заявки на конкурс ОАО «РЖД». Из них 40 «отсеялись» по представленным документам. В начале предлагалось отобрать всего 25 оценщиков, потом их список расширили до 60 компаний. Теперь предстоит завершить аналогичные процедуры в филиалах ОАО «РЖД».

ФАС недавно опубликовала рекомендацию по отбору оценщиков для долгосрочного сотрудничества с банками, разработанная Комитетом АРБ по оценочной деятельности. Банк сам может и не заказывать отчет об оценке. Но он пользуется им для определения величины залога. И процедуры должны быть публичными.

Сбербанк РФ проведет аккредитацию оценщиков. Отбор пойдет в центральном и региональных офисах. В случаях, когда банк сам является заказчиком, оценку будут доверять только аккредитованным специалистам. Потому что банкиры подозревают часть оценщиков в ангажированности.

Цена оценки падает

В 2006 году прирост выручки в РФ от оценочных услуг был максимальным. В 2007-м доходы оценщиков стали снижаться и составили около 7 млрд руб. Среди сдерживающих факторов эксперты называли сложный процесс перехода в режим саморегулирования и необходимость адаптации к изменениям в системе международных стандартов оценки. В 2008-м рынок сильно ужасался из-за снижения активности инвесторов и общего количества сделок купли-продажи. В 2009-м спад продолжился. Например, ризаторы предсказывают сокращение работы оценщиков не менее чем на две трети.

Кому даст на хлеб малый бизнес

Право на выкуп арендуемых у города помещений малые предприниматели получили в Петербурге еще в конце 2008 года, однако только сейчас проходят первые единичные сделки. Арендаторы жалуются на завышенные рыночной стоимости. В свою очередь, КУГИ северной столицы недоволен уровнем задолженности: она касается практически половины заявителей по арендной плате. А прокуратура и вовсе требует признать городской закон неконституционным. Петербургский закон об отчуждении государственности в его сегодняшней редакции единственным оценочным объектом, предназначенным для выкупа арендаторами, признает ГУП «ГУИОН», что, по мнению прокуратуры города, противоречит антимонопольному законодательству РФ.

Логистическая трагедия

С начала 2009 года темпы развития складского сегмента недвижимости в Петербурге снизились. Как отмечают в компании «Миэль — Коммерческая недвижимость», строящиеся объекты замораживаются, многие из заявленных ранее крупных проектов так и остаются на бумаге. Кроме того, в конце I квартала 2009 года ставки аренды упали на 26–30%, по сравнению с последним кварталом 2008 года, а ставки продажи — на 26–29%. В компании Colliers IT отметили, что за весь I квартал 2009 года доля свободных площадей увеличилась до 5%. Этот показатель, по данным компании Knight Frank, сегодня оказался вчетверо выше, чем на начало 2009-го, а к концу года он может снизиться по отношению к концу 2008-го, по прогнозам экспертов, вдвое.

Ленобласть диктует свои правила

В Ленобласти подготовлены критерии, которым должны соответствовать малые отели (проект стандарта «Сельские гостевые дома»). Главная задача авторов стандарта (членов клуба сельских гостевых домов) — описать набор услуг, которые они должны предоставлять. Турист должен понимать, куда он едет и что ему там приготовить. Однако пока в проекте прописаны лишь самые общие требования: например, указать на подъездных путях, вывеска с названием, обследованные и обозначенные места для купания и рыбалки.

Время разбрасывать камни

В Украине лихорадочно перекраивают законодательство об оценочной деятельности, для того чтобы перекрыть каналы нецелевого использования госсредств и не допустить монополизации рынка оценочной деятельности. Эти задачи призваны решить поправки в закон об оценочной деятельности. В Верховную Раду внесены сразу три законопроекта. По мнению российских экспертов, речь идет о том, чтобы переклещить стрелки за все просчеты на оценщиков. А это опасный прецедент.

Сколько стоит самостоятельность

Оценщики подвели первые итоги развития саморегулирования в отрасли. Получилась своеобразная «самооценка», в которой выявился ряд коллизий.

Андрей Лазарев

В отрасли перемены наступили в 2006 году, когда появилась поправка к закону «Об оценочной деятельности», устанавливающая переход на принципы саморегулирования. В результате вместо 20 тыс. лицензированных предприятий, имеющих в своем составе более чем 1 профильного специалиста, появились 7 СРО, объединивших около 13 тыс. оценщиков. Иными словами, часть карликовых компаний перестала существовать, а статус квалифицированного оценщика повысился. Опытные специалисты легко «вписались» в более жесткие, чем требует федеральное законодательство, корпоративные стандарты. Это последствие появления определенной финансовой ответственности СРО. По этой же причине акцент в стандартах ряда СРО сместился с технических регламентов к методологическим акцентам. Правила работы части СРО стали включать в себя и этические нормы. Так подытожили основные итоги перехода рынка оценки на саморегулирование на VII международной конференции «Оценочная деятельность и управление стоимостью в системе антикризисных мер» директор департамента корпоративного управления Минэкономразвития РФ Иван Оскалков.

Как заметила прокурор по научной работе Финакадемии Марина Федотова, отечественный рынок отреагировал на появление корпоративных стандартов СРО весьма своеобразно. Некоторые клиенты уже пытались оспорить дополнительные правила СРО, которые противоречат общедеревальным нормативам. И пока неясно, как быть в подобных случаях, если стороны не смогут прийти к соглашению. Кроме того, самые крупные заказчики в ответ сформировали свои требования к оценщикам, которые те были вынуждены принять, если хотели пройти аккредитацию в компаниях-работодателях. Пока нет детального анализа, насколько эти дополнительные требования отразились на правилах СРО. А в общих чертах можно сказать, что фактически оценщики разделились на группы по интересам, которые во многом определяются «якорными» работодателями.

Аккредитации проведены флагманские электроэнергетики, строительства и девелопмента, нефтяной и нефтегазовой промышленности, банковской и страховой отрасли, транспорта и связи. Уже объем заказов в сегментах рынка с аккредитацией оценщиков в 2,25 раза превышает аналогичный показатель по всем остальным секторам российской экономики. И эта пропорция имеет тенденцию увеличиваться.



На конференции оценщиков ее участники оценили риски экономики РФ

Такой расклад на рынке оценочных услуг еще предстоит осмыслить: ведь оценщики в числе первых в РФ осваивают саморегулирование. Следом за ними идут представители других профессий. И эксперты пытаются понять, как СРО изменит эти рынки.

Вслед за СРО, как и у оценщиков, в этих отраслях, скорее всего, появятся и профсоюзы. Это будет вынужденная реакция СРО: им придется отстаивать перед работодателями свои системы ценностей. У оценщиков уже появились примеры, когда тендеры на крупные заказы работодатели проводят явно не беспристрастно.

Заказчика, как видно из исследований Минэкономразвития РФ, предпочитают СРО, как и у оценщиков, в этих отраслях, скорее всего, появятся и профсоюзы. Это будет вынужденная реакция СРО: им придется отстаивать перед работодателями свои системы ценностей. У оценщиков уже появились примеры, когда тендеры на крупные заказы работодатели проводят явно не беспристрастно.

В РФ саморегулирование оценщиков молодо, чтобы говорить о достигнутом балансе интересов всех сторон. Особенно если от оценщика предприниматели требуют больше, чем он способен дать.

Сегменты рынка РФ, где проведена аккредитация оценщиков в 2008 году, и объемы заказов оценки, млн руб.

Электроненергетика	1053,3
Строительство и девелопмент	852,0
Нефтяная и нефтегазовая промышленность	828,8
Транспорт	691,1
Банки	360,6
Связь	317,8
Страховые компании	123,4
Итого	4227,0

Сегменты рынка РФ, где не использовались механизмы аккредитации оценщиков в 2008 году, и объемы заказов оценки, млн руб.

Машиностроение	766,0
Металлургия и металлообработка	571,9
Торговля	281,0
Инвестиционные институты	164,0
ЖНХ	95,8
Итого	1878,7

Неопределенность в оценке будущей стоимости активов существует всегда. Скажем, современные прогнозы развития отечественной экономики не имеют фундаментального обоснования, часть информации статистика не раскрывает, финансовые аналитики представляют общественности только кусочки мозаики рынков, финансовый рынок в целом сильно подвержен влиянию политики и искажен замаскированными интересами олигархических структур.

Однако у рынка оценки, безусловно, есть предел эластичности. Если выйти

за его рамки, то возникает сомнения в эффективности работы оценщиков. А это уже сфера государственного регулирования, которое надо совершенствовать. И эксперты пытаются понять, как СРО изменит эти рынки.

Впрочем, в РФ пока рынок СРО слишком молод, чтобы говорить о сбалансированности интересов всех сторон. Тревожит другое: все чаще от оценщика предприниматели требуют больше, чем он способен дать. А если ожидания не оправдываются, возникает желание превратить оценщика в «козла отпущения» собственных «трехов» в управлении активами.

С аналогичными проблемами столкнулись и аудиторы, которые также идут вперед по освоению в РФ саморегулирования.

Во время кризиса эти процессы обострились. Соответственно, они ускорили и создание механизмов корпоративной защиты СРО: 5 мая 2009 года Минюст РФ зарегистрировал отраслевой Профсоюз работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций, который стал своего рода коллективным ответом на вызов работодателей.

Действительно, вся мировая экономика за последние 100 лет имеет цикл примерно в 30 лет. «Бакс» достаточно точно подстраивается под этот ритм, колеблется к другим ведущим мировым валютам с интервалом в 15–20 лет. А с начала 2000-х его курс раскачивается практически в такт стоимости металлов, акций и недвижимости. Теперь к этой компании «присоединилась» и нефть. В результате многие аналитики стали строить прогнозы развития мировых рынков, пытаясь предугадать поведение «зеленого друга».

В таком случае, в 2010 году мировая экономика вступает в очередной виток развития, который должен сопровождаться укреплением курса доллара по отношению как к евро, так и к корзине из десяти ведущих мировых валют. Это движение будет сопровождаться в среднесрочной перспективе высокой волатильностью. С некоторой разницей в амплитуде, но в том же направлении должны развиваться в глобальном масштабе и все основные рынки.

Особенность развития российской экономики в том, что с 1995 года рост ее финансовой глубины сопровождался наращиванием стоимости оценки активов. При этом волатильность отечественных активов оказалась одной из самых высоких в мире. Это связано с тем, что в структуре притока капитала была очень весомой доля «горячих» зарубежных активов. Соответственно, и весь финансовый сектор РФ прочно

На 7-10%

увеличится из-за банкротств предложение на рынке недвижимости. По данным Фонда имущества Петербурга, это немного прибавит работы оценщикам. Как за счет торговли арестованным имуществом, так и при внесудебных продажах недвижимости, которая подразумевает совместную деятельность заемщика и банка.

В 2 раза может взлететь стоимость услуг по оценке земельных участков и недвижимости после вступления в действие принятых Госдумой в первом чтении поправок к закону об оценочной деятельности по поводу кадастра: на этом рынке оценщикам хотя бы обязать застраховать свою ответственность на крупную сумму.

История одной волатильности

Неопределенность в оценке будущей стоимости активов заставляет оценщиков проявлять крайнюю осторожность в прогнозах на ближайший год.

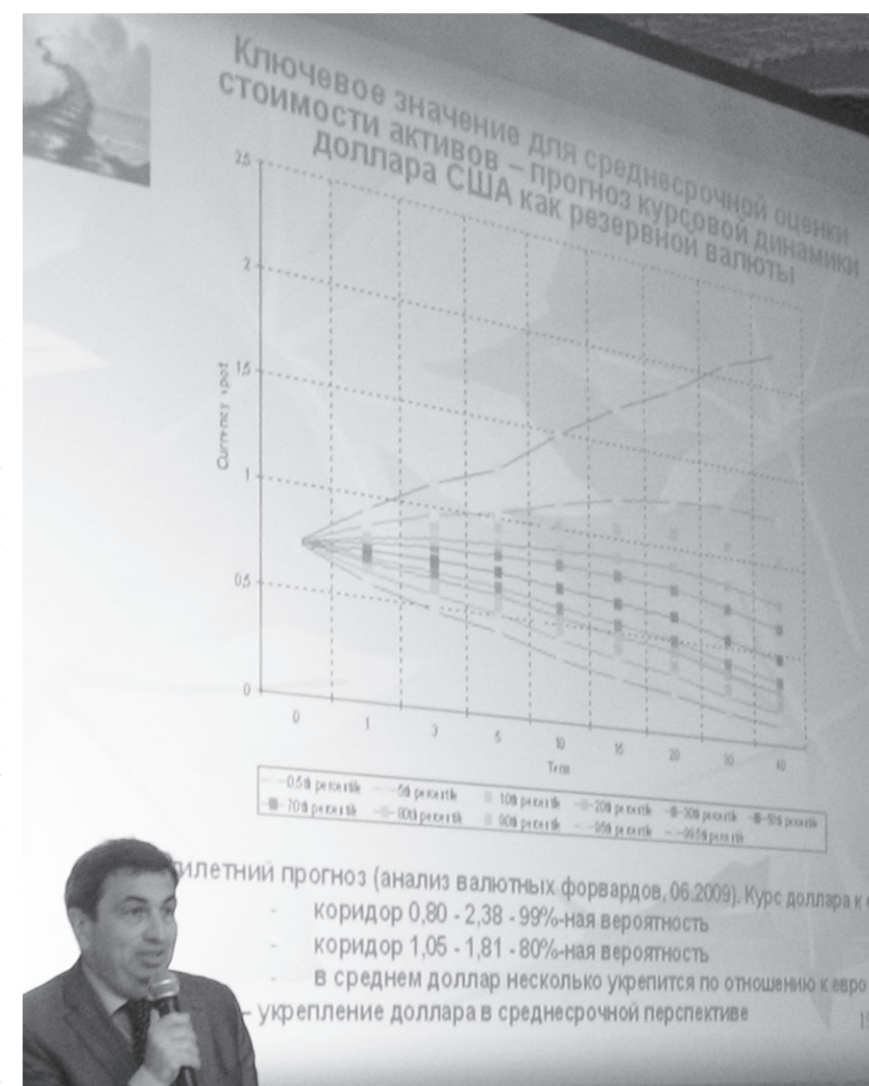
Борис Ушанов

И все же некоторые специалисты пытаются высчитать, что произойдет с российским рынком в ближайшие 200 дней. Среди них — директор Института финансовых рынков и прикладной экономики, председатель совета директоров ИК «Еврофинансы» Яков Миркин. Особенность нынешней ситуации в том, что сейчас финансовые рынки ведут себя как один актив, а товарные рынки превратились в финансовые (в первую очередь, речь идет о деривативах). Иными словами, на товарных рынках оторвались от фундаментальных оснований. Поэтому исследователи вынуждены искать другие закономерности. Одна из них — слишком высокая зависимость мировых резервов от доллара США. С его курсом в последнее время коррелируются котировки всех основных товаров на мировых биржах. Любопытно в связи с этим вспомнить, что когда-то русский публицист XVIII века Николай Чернышевский в своих знаменитых обзорах «Политика» в журнале «Современники» говорил, что развитие государств движется незаметными шагами (вспрысочку, как воробей), но каждые 15–20 лет общество успевает состыковаться из «новых людей», и экономика кардинально обновляется.

Действительно, вся мировая экономика за последние 100 лет имеет цикл примерно в 30 лет. «Бакс» достаточно точно подстраивается под этот ритм, колеблется к другим ведущим мировым валютам с интервалом в 15–20 лет. А с начала 2000-х его курс раскачивается практически в такт стоимости металлов, акций и недвижимости. Теперь к этой компании «присоединилась» и нефть. В результате многие аналитики стали строить прогнозы развития мировых рынков, пытаясь предугадать поведение «зеленого друга».

Колебания стоимости финансовых активов в РФ в перспективе сохранятся одними из самых высоких в мире — они составят десятки процентов за год

В дальнейшем амплитуда взлета стоимости отечественных активов неизбежно будет привязана к уровню инфляции. При этом не гарантируется, что вслед за подъемом периодическим не будут происходить спады. Кризис отечественной экономики можно рассматривать как проекцию завершения 30-летнего периода глобальной экономики. В нем первые 15–17 лет (1980–1997 гг.) наблюдалась экспансия, а затем (1997–2010 гг.) — ребалансирование. Отсюда, между прочим, вытекает, что кризис 1998 года в РФ трудно сравнить с нынешним: эти кризисы шли на разных фазах мирового рынка. Соответственно, складываются и иные предпосылки для выхода из рецессии. Однако, если следовать логике длинных волн, то в 2010–2025 гг. должен произойти



Я. Миркин дает прогноз курса доллара в ближайшие 200 дней

«вписался» в спекулятивную модель. Как следствие — он стал подвержен не только амплитудам колебания глобальных рынков, но и сильным приливам и отливам внутри цикла сроком в 5–10 лет. В 2009 году ситуация сложилась так, что совпали все отрицательные факторы. И провал финансового рынка оказался особенно глубоким.

Подъем мировой экономики, который будет сопровождаться притоком инвестиций на все рынки, в том числе на отечественный. Ожидается последовательный рост стоимости оценки активов и капитализации рынков. С учетом сырьевой направленности рынка РФ становится одним из наиболее емких для инвесторов в капитализации.

Правда, как видно из представленных материалов, в 2010 году фондовый рынок в целом вряд ли поднимется выше уровня 2004-го: амплитуда его спада с 2007–2008 гг. почти совпадает с рынками других ведущих мировых держав, а перед этим был несопоставимо резкий с ними взлет: иностранные портфельные инвестиции в 2000–2007 гг. выросли в 26,2 раза, что переделало фондовый рынок уже в середине 2006-го. Если ничего кардинального не изменится в модели госрегулирования российской экономики, то инфляция в РФ в среднесрочной перспективе невозможно будет удержать ниже двузначного показателя.

Основной вывод: колебания стоимости финансовых активов в РФ в дальнейшем сохранятся одними из самых высоких в мире — они составят десятки процентов за год. Соответственно, отечественная экономика продолжит активно порождать спекулятивные атаки и «мыльные пузыри», которые, в свою очередь, будут «сдуваться». Все это может происходить в такт с колебаниями курса доллара к евро. При этом в ближайшие годы влияние мировой резервной валюты на поведение активов только усилится.

Мнения специалистов



Иван Оскалков, директор департамента корпоративного управления Минэкономразвития РФ:

— СРО дает дополнительный стимул для развития рынка оценки. В Петербурге оценочная деятельность уделяется особое внимание. Это рынок, где наиболее сильно ощущается стремление к координации работы компаний, чтобы понять, какой продукт сейчас востребован на рынке и что создается компаниями в действительности. Недавно подготовлен рейтинг оценочных компаний по итогам 2008 года, который пока не обнародован. Но уже известны объемы рынка. И видно заказчиков, которые доминируют на рынке оценки. Это энергетика, девелопмент, нефтегазовая промышленность, машиностроение и транспорт.



Владимир Пискуров, председатель Профсоюза работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций:

— На рынке созданы семь саморегулируемых организаций оценщиков и Национальный совет по оценочной деятельности. На подходе такие же объединения в аудиторском сообществе. Профсоюз — это не конкурент СРО. Он призван, в первую очередь, отстаивать интересы оценщика в споре с его работодателем. При этом я не считаю забастовки эффективным инструментом достижения компромисса, тем более в условиях кризиса. 4 июня 2009 года на встрече с руководством Минэкономразвития РФ — органом, осуществляющим правовое регулирование в области оценочной деятельности, мы пришли к соглашению о необходимости объединения усилий, направленных на развитие отрасли. Этому призвано содействовать заключение отраслевого соглашения между министерством и профсоюзом для разработки единых федеральных тарифов оплаты труда оценщиков.



Джеральд Гейдж, партнер отдела консалтинга по недвижимости компании «Эрнт энд Янг»:

— Несмотря на то что Россия переживает экономический штурм вместе с другими странами, выход из него будет найден благодаря специфическим для России ресурсам и решениям, не похожим на те решения, которые использует остальной мир. Сейчас мы переживаем и новый этап в развитии оценочной деятельности в России. За последние 15 лет рынок прошел путь, приведший к созданию инфраструктуры для обучения кадров и осуществления оценочной деятельности. Вместе с тем изменение внешней среды вызовет усиление глобализации и интеграцию оценочной деятельности. Произойдет сближение ГААП, евростандартов и МСФО, что расширит практику применения общепринятых методологий. Если попытаться сегментировать, то оценочная деятельность сегодня в РФ стоит на прочном фундаменте. Мне кажется, что задан правильный вектор.



Марина Федотова, прокурор по научной работе Финакадемии:

— Оценочная деятельность исторически появилась благодаря кризисам. Сейчас происходит ее очередное обновление в связи со сменой парадигм в экономике. В ближайшее время появятся еще несколько СРО. Развивается партнерство оценщиков с СРО в других сферах деятельности. Подготовлены поправки в федеральные законы, направленные на совершенствование рынка. Самые дискуссионные темы сейчас — права требования на объекты и методики оценки ущерба. Самое сложное — прогнозирование движения денежных потоков и развитие ситуации в субъектах РФ.



Владимир Жуковский, зам. гендиректора ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»:

— Общие базы данных и методика оценки позволяют оценщикам сделать прогноз стоимости недвижимости, максимально приближенный к итоговой оценке эксперта заказчика. В частности, в «ГУИОН» заключено соглашение с НП «Сообщество оценщиков оценки» (СПО). Например, если арендатору для принятия решения о покупке необходима предварительная оценка, он может сделать ее за собственные средства с привлечением независимого оценщика, однако ее результаты будут носить лишь рекомендательный характер. Для облегчения процедуры предварительной оценки предпринимателю рекомендуется обращаться в «СПО».

В следующем номере:

Лес — ценный ресурс. Но в кризис он не всем бывает нужен