

АЗБУКА СОБСТВЕННИКА.

Оценка для совершения сделок и для управления стоимостью активов: что важнее?

• ТЕКСТ

Анна ШАХВЕРДОВА, генеральный директор ЗАО «Консультационная фирма «ЭкКон», член Экспертного совета СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»

Сегодня, согласно закону № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, оценщиками являются физические лица — члены одной из саморегулируемых организаций (СРО) оценщиков, застраховавшие свою ответственность. Поскольку государственные лицензии на проведение оценочной деятельности более недействительны, их заменил механизм саморегулирования через профессиональные организации, информацию о которых можно найти на сайте www.appraiser.ru в разделе «Саморегулируемые организации» (на текущий момент их восемь).

Прежде чем начать работу с оценщиком, попросите представить документы, которые подтвердят его компетенцию. Это должны быть свидетельство о членстве в СРО, выписка из реестра СРО, подтверждающая включение оценщика в данный реестр. Любой гражданин или юридическое лицо может послать запрос в СРО о предоставлении сведений об оценщике, в ней состоящей. Кроме того, необходимы полис обязательного страхования ответственности оценщика и диплом о профессиональной подготовке специалиста. Это информация, которую оценщик обязан предоставить своему потенциальному клиенту. Кроме этого, клиент может запросить и дополнительную информацию.

Несмотря на то, что оценщики — физические лица, договор на проведение оценки заключается со специализированной оценочной компанией, если только оценщик не является индивидуальным предпринимателем. Необходимым условием заключения договора будет наличие в штате компании не менее двух оценщиков.

В случае, если заказчик не удовлетворен работой оценщика, он имеет право направить в СРО, чле-

Историческая справка

В конце 2009 года российские оценщики отметили 16-летие своей профессии. Летом 1993 года в нашем городе Институтом экономического развития Мирового банка совместно с Институтом проблем приватизации Госкомимущества РФ (директором института тогда был М. В. Маневич, а заместителем директора — Э. П. Баяндин) был проведен ознакомительный семинар по оценке недвижимости. В конце 1993 года был проведен уже первый образовательный семинар по оценке недвижимости, затем в период до 1996 года были организованы еще три семинара по оценке различных видов имущества. Именно серия семинаров Института экономического развития сформировала базу современной оценочной деятельности в России.

ном которой является оценщик, мотивированную жалобу, на основании которой может быть инициирована внеплановая проверка деятельности оценщика. Эта процедура для заказчиков является бесплатной.

Для определения качества отчета об оценке заказчик может передать отчет на экспертизу в Экспертный совет любой СРО на свое усмотрение. Услуга эта платная, но, когда речь идет о совершении крупной сдел-

ки, экспертиза отчета может стать нелишней гарантией качества проведенной оценки и заранее обезопасить заказчика от споров между заинтересованными сторонами относительно заключения о стоимости, а может быть и от разбирательства в суде.

Отчет об оценке, выполненный квалифицированным специалистом, представляет собой разностороннее экономическое исследование, в результате которого определяется наиболее вероятная стоимость объекта оценки. Чтобы прийти к заключению, оценщик должен проанализировать объект оценки; внешние факторы, влияющие на стоимость объекта; применить три подхода к оценке; обоснованно согласовать полученные результаты и подготовить отчет. Состав и последовательность представленных материалов и описание процесса оценки в отчете должны позволить любому читателю полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам.

Каждый из подходов рассматривает объект оценки с разных позиций и, следовательно, несет в себе разный экономический смысл. Затратный подход информирует инвестора о том, сколько нужно вложить средств в создание объекта аналогичной полезности. Сравнительный подход — сколько стоят аналогичные объекты на рынке. В рамках доходного подхода оценщик составляет финансово-экономическую модель актива, приносящего доход. Согласованная (итоговая) стоимость объекта представляет собой средневзвешенную величину стоимостей, определенных тремя подходами.

На практике получается, что такое многостороннее исследование у российских инвесторов спросом не пользуется: ни сам отчет об оценке, ни способы, которыми оценщик пришел к выводу о стоимости, ни даже квалификация оценщика заказчику не интересны. И вот на основании отчета, сделанного в сжатые сроки, а иногда и за небольшую плату, совершается сделка как минимум между двумя сторонами. И на противоположной стороне может оказаться разумный оппонент: он может заказать альтернативную оценку, может передать отчет об оценке в экспертный совет СРО, может через суд признать отчет об оценке недействительным.

Сейчас случаев оспаривания в судебном порядке отчетов об оценке встречается все больше. Что в итоге получает клиент? Первое и самое безболезненное — потеря денег, заплаченных за отчет, второе — промежуточный или окончательный проигрыш дела в суде — тут потери могут быть как незначительными,

так и существенными, третье — неудовлетворенность оценщиком.

В моей практике случаев, когда заказчик оценки на этапе сдачи отчета ознакомился с ним, задал вопросы, сделал какие-то замечания, можно пересчитать по пальцам, несмотря на то, что условиями договора такая возможность предоставляется. Вывод — неутешительный: каков спрос, таково и предложение. К радости добросовестных оценщиков, с введением саморегулирования наметилась тенденция к перелому общей ситуации с качеством отчетов об оценке.

Есть еще одно, наверное, даже более важное для собственника назначение оценки — для целей управления своим имуществом. Стоимость имущества растет, значит, растет благосостояние собственника.

В рамках оценки объекта доходным подходом оценщик составляет финансово-экономическую модель актива, приносящего доход. Именно эта модель, составленная компетентно, может, при желании собствен-

ника, стать основой совершенно новой системы управления объектами недвижимости, компаний, отдельных бизнес-единиц, системой, основанной на требовании собственника обеспечивать постоянный динамичный рост стоимости его богатства. Такая модель позволяет определить ключевые факторы стоимости, к изменению которых итоговая стоимость актива является наиболее чувствительной.

Основываясь на достижениях в управлении факторами стоимости, может быть построена система мотивации для каждого менеджера на предприятии. Главный показатель эффективности работы топ-менеджера — это рост стоимости предприятия за конкретный период. От этого должно зависеть и его вознаграждение.

Подход к управлению активами, основанный на управлении их стоимостью — это путеводная нить для собственника, позволяющая эффективно управлять своим богатством. ■

VBMConsulting

Оценочная деятельность

- ◆ Оценка любого имущества и прав на него
- ◆ Экспертиза отчетов (наши оценщики являются членами Экспертного совета СРО НКСО)
- ◆ Подготовка оценщиков на базе СПбГИЭУ (Инжэкон)

Оценка и управление СТОИМОСТЬЮ

Стоимостной консалтинг

- ◆ Внедрение системы управления стоимостью компании, бизнес-единиц, проектов
- ◆ Анализ наиболее эффективного использования собственности
- ◆ Оценка инвестиционных проектов

 **ЭкКон**

в партнерстве с
Grant Thornton Int. и
Zinovieff Group

191011, Санкт-Петербург, Итальянская ул., д.1
(812) 327-28-29 e-mail: vbmc@vbmc.ru
www.vbmc.ru