

## Тема 2 Стандартизация и регулирование оценочной деятельности

### 1. Регулирование оценочной деятельности в Российской Федерации. Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации и Федеральные стандарты оценки.

Регулирование оценочной деятельности – система мер и процедур, направленных на повышение качества услуг оценщиков и соответствия их определенным критериям, устанавливаемым профессиональным сообществом оценщиков (саморегулирование) или государственными органами (государственное регулирование) (либо совместно).

Регулирование развивается в рамках следующих процедур:

- определения методических требований к процедурам оценки, которые традиционно формулируются в стандартах оценки;
- определения требований к морально-этическим качествам оценщика, связанным с его независимостью (данные требования формулируются в кодексах профессиональной этики);
- определения требований к уровню профессиональной подготовки и опыту практической работы оценщика, которые отражаются в уровне профессиональных званий.

Первоначально оценочная деятельность возникла в рамках профессии сюрвейера (от англ. surveyor – землемер) в Великобритании в середине XIX столетия, когда в 1861 г. королем Великобритании была дарована хартия профессиональным сюрвейерам на право саморегулирования профессии и, соответственно, был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов, связанных с недвижимостью (архитекторов, агентов по операциям с недвижимостью, оценщиков и т. д.) и насчитывает в своих рядах более 70 тыс. членов в 100 странах мира.

Основные формы саморегулирования оценочной деятельности отражены на рисунке 1.

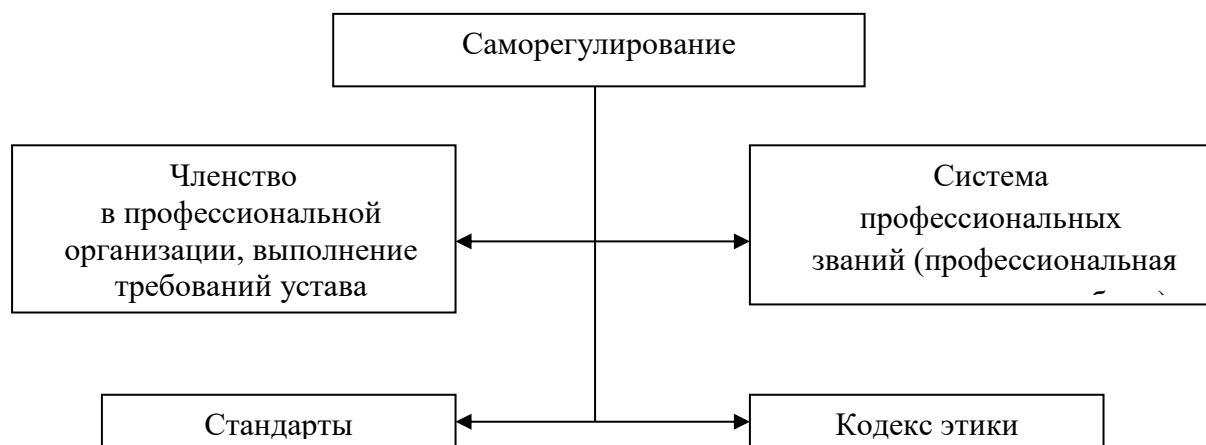
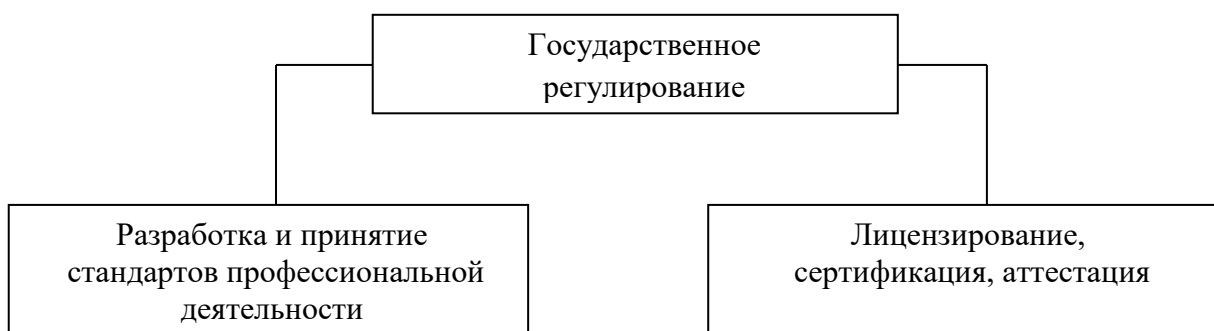


Рисунок 1 – Основные формы саморегулирования оценочной деятельности

Формы государственного регулирования оценочной деятельности представлены на рисунке 2.



*Рисунок 2 – Формы государственного регулирования*

Одной наиболее распространенной формой государственного регулирования профессиональной деятельности является лицензирование по отношению к большинству представителей массовых профессий, занятых обслуживанием населения (врачи, адвокаты, архитекторы, брокеры по недвижимости и т. д.). Лицензия – разрешение со стороны государства на ведение данной деятельности, что обеспечивает определенный уровень качества обслуживания граждан.

За рубежом лицензия, как правило, выдается различными органами управления, но все лицензионные требования, стандарты, связанные с получением лицензии, экзаменационные процедуры в основном разрабатываются и контролируются профессиональными организациями специалистов. Обычно лицензирование вводилось, когда профессия становилась массовой, получив развитие в условиях свободной конкуренции, и имела в своей основе развитую и доступную систему образования.

Лицензирование оценки недвижимости имеет особенности, так как, несмотря на существование значительного числа оценщиков, оценка не считается массовой специальностью. Оценка недвижимости расценивается как элитарная, так как к услугам оценщиков прибегают в большинстве случаев не граждане, а другие профессионалы: брокеры, работающие с недвижимостью, банковские служащие и т. д.

Поэтому исторически сложилось так, что в большинстве стран с развитой рыночной экономикой деятельность оценщиков не регламентируется непосредственно государством. Высокий профессиональный уровень поддерживается профессиональными организациями путем принятия и соблюдения стандартов. Исключение составляют Италия, Испания, Япония, в которых существует определенное государственное регламентирование в форме лицензирования, а также США, где было введено государственное регулирование (лицензирование) оценщиков недвижимости, поскольку американские кредитно-сберегательные фирмы в тот период понесли огромные финансовые потери на операциях с недвижимостью.

В России оценка как род деятельности и как профессия переживает период становления. С началом перехода к рыночным отношениям в России и, соответственно, с возникновением спроса на услуги оценщиков, было создано профессиональное общественное объединение – Российское общество оценщиков (РОО). РОО была создана методическая база для проведения оценочных работ, а также система профессиональной подготовки оценщиков в сотрудничестве с учебными заведениями. Однако бурное развитие профессии на волне переоценки основных фондов привело и к негативным последствиям. На рынке появилось много оценщиков, работающих вне рамок профессиональной

организации, не придерживающихся каких-либо стандартов и оказывающих услуги очень низкого качества.

В связи с этим стало очевидно, что на этапе становления профессии в России необходимо введение государственного регулирования оценочной деятельности для поддержания должного качества услуг. Эту задачу решил Федеральный закон № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который вводит лицензирование оценочной деятельности. Порядок лицензирования оценочной деятельности утверждается Правительством Российской Федерации.

Основными требованиями к лицензированию юридических лиц, изложенными в статье № 24 этого закона, являются:

- государственная регистрация в качестве юридического лица;
- наличие в штате юридического лица не менее одного работника, имеющего документ об образовании, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности;
- уплата сбора за выдачу лицензии на осуществление оценочной деятельности.

В развитие закона в августе 1999 было принято Постановление Правительства Российской Федерации № 932 от 20 августа 1999 г. «Об уполномоченном органе по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации», которое установило, что уполномоченным органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности является Министерство государственного имущества Российской Федерации. Уполномоченному органу было поручено разработать проект положения о лицензировании и оценочной деятельности в Российской Федерации и проект стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности. Данные документы в настоящее время находятся в стадии разработки.

Одной из основных форм государственного регулирования оценочной деятельности является разработка стандартов оценки, которые устанавливают определения фундаментальных понятий, относящихся к оценке имущества, и предлагают основные принципы осуществления оценочной деятельности. Различают международные и национальные стандарты.

Проведение оценочных работ включает в себя:

- 1) определение объекта оценки;
- 2) формирование задач и подхода к оценке;
- 3) определение вида оцениваемой стоимости;
- 4) заключение с заказчиком договора об оценке;
- 5) установление количественных и качественных характеристик;  
объекта оценки;
- 6) анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- 7) выбор и обоснование метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- 8) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 9) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Требования к Договору об оценке определены ст. 10 ФЗ «Об оценочной деятельности». В Договоре об оценке должны быть обозначены следующие моменты: основания заключения договора об оценке, вид объекта оценки, вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки, сумма вознаграждения за проведение оценки,

сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, сведения о наличии у оценщика лицензии на осуществление оценочной деятельности с указанием порядкового номера и даты выдачи этой лицензии, органа, ее выдавшего, а также срока, на который данная лицензия выдана, указание объекта оценки (объектов оценки), а также его (их) описание.

Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки указаны в статье 11 ФЗ «Об оценочной деятельности». В отчете должны быть указаны: дата составления и порядковый номер отчета, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, юридический адрес оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества, точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, а также принятые при проведении оценки объекта оценки допущения, последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата, дата определения стоимости объекта оценки, перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Отчет может также содержать иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки.

В случае если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости, в отчете должны быть указаны критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки.

Отчет собственноручно подписывается оценщиком и заверяется его печатью.

## **2. Требования к содержанию отчета об оценке. Задачи структура отчета, требования, предъявляемые к отчету об оценке.**

При написании отчета об оценке перед оценщиком стоят следующие основные задачи:

1. Необходимо изложить логику анализа;
2. В отчете следует зафиксировать все важные моменты оценки;
3. Отчет должен привести читателя к заключению, которое сделал оценщик.

Необходимо, чтобы отчет удовлетворял данным задачам, поэтому к нему предъявляются нижеследующие важнейшие требования.

Для того, чтобы отчет легко воспринимался пользователями информации, он должен быть логичен. Изложение каждой следующей проблемы должно вытекать из предыдущего материала, выводы разных разделов должны дополнять друг друга и работать на общее заключение. Восприятие материала отчета заметно облегчается, если последний хорошо структурирован, достаточно подробен и содержит необходимую задокументированную информацию. Вместе с тем нельзя отягощать отчет несущественными данными.

Восприятие отчета во многом определяет стиль, которым он написан, а это зависит от того, кто будет потребителем отчета. Так как потребителями услуг оценщика являются люди, незнакомы с терминологией оценки, то профессиональные термины должны объясняться.

Отчет составляется таким образом, чтобы его потребитель при желании мог повторить анализ, проведенный оценщиком, и сделать аналогичное заключение.

В отчете должно содержаться описание оцениваемого объекта, указаны его названия и точный адрес. Юридические права и ограничения, связанные с данной собственностью, а также физическое состояние объекта и его стоимостные характеристики.

Кроме того, в отчете должна быть приведена четкая формулировка цели оценки, обоснование использования того или иного вида стоимости, дата, на которую произведена оценка.

Если имеются какие-либо ограничивающие условия, применительно к выводам отчета, то их обязательно необходимо указать.

Примерами таких ограничений может быть написание предварительного или частичного отчета.

Важный момент отчета – обоснование выбора тех или иных методов оценки.

Оценку должен проводить независимый оценщик, поэтому в отчете необходимо указание на отсутствие личной заинтересованности оценщика в оцениваемом объекте и в величине его рыночной стоимости.

Немаловажным моментом отчета является наличие в нем подписей всех лиц, проводивших оценку, и указание на то, что они согласны с ее результатами. Если же один из оценщиков, принимавших участие в работе, не согласен с некоторыми или всеми выводами, содержащимися в отчете, то он должен включить в него свое личное мнение по тем или иным вопросам оценки данного объекта.

Отчет об оценке бизнеса, его содержание, объем и стиль изложения во многом зависят от цели оценки, характера оцениваемого объекта и от потребностей заказчиков отчета. Так, отчет для инвестора отличается от отчета для кредитора или для налогового инспектора.

Отчет зависит также от сложности и размера оцениваемого предприятия. Если читателями отчета будут лица, незнакомы с предприятием, то обязательно подробное описание последнего. Если же отчет предназначен для работников фирмы, то ее подробное описание необязательно.

Независимо от целей оценки, структура отчета достаточно единообразна. В основу его структуры положен принцип «от общего к частному». Основные разделы отчета:

1. Введение;
2. Краткая характеристика отрасли;
3. Краткая характеристика предприятия;
4. Анализ финансового состояния;
5. Методы оценки и выводы.

В зависимости от целей оценки и специфики объекта, в структуру отчета могут быть внесены некоторые изменения. Например, в самостоятельный раздел может быть выделен анализ данных по предприятиям-аналогам. Если для оценки предприятия важна общеэкономическая ситуация в стране или регионе, то им можно посвятить специальные разделы. Анализ финансового состояния может войти в раздел, в котором дается характеристика предприятия.

Остановимся более подробно на содержании основных разделов отчета.

Отчет начинается с краткого вступительного раздела, в котором излагается суть задания на оценку, указываются используемые источники информации, дается краткое описание предприятия и его капитала; уточняется вид стоимости, который следует определить в процессе оценки; указываются методы оценки, примененные в данном отчете; приводится итоговый вывод.

При изложении задания указывается, какая оценочная фирма и кем была нанята, дата, на которую действительна оценка, и цель оценки.

После описания оценочного задания целесообразно разместить обобщенный список используемых источников информации. Это могут быть финансовые отчеты предприятия, его контракты и договора, источники данных по предприятиям-аналогам и т. д. Обязательно указывается, проводилась ли аудиторская проверка, какие объекты предприятия посещались оценщиком. Можно указать, у кого брались интервью для сбора данных по оцениваемому предприятию.

Во введении желательно описать, что производит оцениваемое предприятие, где оно расположено, каким капиталом располагает и как последний распределяется.

Далее указывается стандарт стоимости, который будет использоваться в оценке исходя из ее цели. Полезно дать определение используемого вида стоимости.

Во введении также кратко излагается, какие методы оценки были использованы и, наконец, приводится вывод о величине стоимости оцениваемого предприятия.

Для прогнозирования перспектив развития предприятия полезен раздел, в котором приводятся общеэкономические или региональные данные, а также раздел, анализирующий ситуацию в отрасли.

В общеэкономическом разделе должны приводиться лишь те данные по ситуации в стране или регионе, которые непосредственно влияют на развитие предприятия. Эти же данные могут быть приведены в разделе, посвященном методам оценки при прогнозировании доходов и расходов предприятия. В таком случае данный раздел отдельно не выделяется.

Раздел, посвященный характеристике отрасли, должен познакомить потребителя отчета с особенностями отрасли, ее положением в настоящее время и в будущем. Основное внимание уделяется характеристике рынков сбыта и факторам, влияющим на спрос. В разделе также приводится информация о конкуренции в отрасли и положении оцениваемого предприятия относительно основных конкурентов.

Главной целью раздела, посвященного характеристике предприятия, является выявление его особенностей и их влияния на рыночную стоимость.

Основные вопросы, рассматриваемые в данном разделе: предыстория предприятия, перечень выпускаемых товаров и услуг, условия сбыта, наличие поставщиков, персонала, менеджмент, прошлые сделки с его акциями.

При знакомстве с предысторией читатель получает информацию о том, когда была создана оцениваемая фирма, какие изменения (например, в названии, месторасположении, направлениях деятельности) имели место. Полезно указать, какое имущество находится в собственности предприятия, а какое арендуется и на каких условиях.

Приводятся также данные о площади, занимаемой каждым производственным объектом. Если компания имеет дочерние фирмы, то дается информация об их организационной форме, процентной доле материнской компании в ее капитале и т. д.

Основная группа вопросов в разделе касается текущей деятельности предприятия. Указывается, какую продукцию производит данное предприятие и какие услуги оно

оказывает; выделяются основные ведущие виды продукции или услуг и показывается их процентное соотношение. Для прогнозирования будущих доходов предприятия важна информация о его рынках сбыта и о том, какое место оно там занимает, об основных потребителях его продукции и их финансовом положении.

Необходимо также дать информацию о системе снабжения и основных поставщиках. Приводятся данные о численности персонала предприятия, указывается, сколько человек занято постоянно, а сколько временно или сезонно. Полезно привести данные о квалификации кадров и их текучести. Обязательно дается информация о состоянии управления на оцениваемом предприятии. Эти данные могут быть приведены в виде списка ключевых руководителей с пояснениями об их образовании и карьере.

Если имели место сделки с акциями оцениваемого предприятия, то в данном разделе приводится их описание. При этом отмечается, насколько переход акций от одного собственника к другому отражал их реальную рыночную стоимость.

Заканчивается данный раздел обобщением факторов, которые, на взгляд оценщика, оказывают положительное и отрицательное влияние на стоимость предприятия.

Одним из основных разделов отчета является раздел, посвященный анализу финансового состояния оцениваемого предприятия.

Этот раздел обеспечивает подготовку информации для всех трех подходов к оценке: доходного, затратного и рыночного.

В данном разделе анализируются бухгалтерские балансы и отчеты о финансовых результатах предприятия за ряд предшествующих лет, рассчитываются важнейшие финансовые показатели.

Если в бухгалтерскую отчетность вносятся определенные поправки, то это указывается в отчете.

При анализе финансового состояния предприятия и прогнозировании его изменения рассчитывается несколько групп финансовых показателей: показатели ликвидности, структуры капитала, оборачиваемости и рентабельности.

Сравнения могут проводиться по изменяющимся во времени показателям самого оцениваемого предприятия (для выявления тенденций в его развитии), между оцениваемым предприятием и среднеотраслевыми показателями, между оцениваемым предприятием и предприятиями-аналогами.

В отчете дается анализ этих показателей, сам же расчет может приводиться в приложении. Очень важно в отчете прокомментировать, как влияет уровень тех или иных финансовых показателей оцениваемого предприятия на величину его рыночной стоимости. Данные выводы можно поместить в заключение по данному разделу.

Заключительный раздел отчета посвящен методам оценки, которые применялись для оценки данного предприятия. Раздел начинается с обоснования выбора тех или иных методов оценки анализируемого предприятия. После этого излагается логика оценки данного предприятия выбранными методами.

При этом указываются по возможности источники используемой информации. Это, например, относится к информации, на основе которой была рассчитана ставка капитализации или ставка дисконта.

Обосновывается выбор той или иной величины мультипликатора, внесение поправок на контрольный или неконтрольный характер, поправок на ликвидность. Доказывается их необходимость и размер.

Завершается данный раздел заключением о величине стоимости оцениваемого предприятия. Обычно бывает удобно свести показатели стоимости, полученные разными подходами, в табличную форму, придать им определенные веса и на этой основе вынести заключение о величине стоимости.

Отчет об оценке, кроме основной части, имеет приложения. В них, в частности, указывается заявление об отсутствии личной заинтересованности оценщика, приводятся допущения и оговорки.

В приложении приводятся также копии документов, характеризующих академическое образование и профессиональную подготовку оценщиков, участвующих в написании отчета. Российское Общество оценщиков является многопрофильной организацией, поэтому в отчете указывается конкретная дисциплина, по которой оценщик сертифицирован. В приложение обычно выносятся табличная информация, которая обосновывает использование в отчете тех или иных величин.

Бывает, что в отчете не указывается, какой именно стандарт стоимости использовал оценщик для оценки данного предприятия. Другой распространенной ошибкой является использование профессиональных терминов без их разъяснения или приведение в отчете терминов, имеющих разное толкование, например, таких как «ставка капитализации» или «денежный поток». Важно выбрать необходимую для потребителя степень детализации информации. Одинаково плохо как вдаваться в несущественные подробности, так и не дать необходимую информацию. Недопустимо принятие противоречивого отчета, т. е. отчета, в котором различные разделы находятся между собой в противоречии. Наиболее часто встречающийся недостаток, который в России имеет объективную основу, связан с неправильным отбором информации по предприятиям-аналогам. Связано это, в первую очередь, с недостатком достоверной информации по рыночным сделкам.

### **3. Международные и европейские стандарты оценки.**

В своей профессиональной деятельности российские оценщики обязаны придерживаться российских Федеральных стандартов оценки (ФСО). Однако для отдельных целей проведения оценки они могут использовать и другие общепринятые руководства:

1. **Международные стандарты оценки (МСО).** Разработаны в 1994 году. Сейчас используется редакция «МСО-2011».

2. **Американские стандарты оценки (USPAP)** - «Единые стандарты профессиональной оценочной деятельности»). Разработаны и утверждены в 1989 году.

3. **Европейские стандарты оценки.** Разработаны Европейской группой ассоциации оценщиков The European Group of Valuers Associations (TEGoVA). Разработаны и опубликованы в 1980 году.

4. **Британские стандарты оценки RICS** (The Royal Institution of Chartered Surveyors) - «Стандарты британского королевского общества сурвейеров». RICS - крупнейшая международная организация профессионалов в области недвижимости. Впервые опубликованы в 1976 году.

В России первые правила для оценщиков появились с Федеральным законом «Об оценочной деятельности» в 1998 году. Но фактически первые стандарты были приняты позже, в 2001 году. На сегодняшний день в РФ действуют 11 Федеральных стандартов,



которые вместе с законом об оценочной деятельности описывают общие положения при проведении оценки, требования к оценщику, оценочной компании, отчету об оценке и рекомендации для оценки конкретных объектов оценки.