бизнес / деньги

Российское общество оценщиков отмечает 20-й юбилейный профессиональный праздник

На какую отметку работает рынок оценки

27 НОЯБРЯ 2016 года Российское общество оценщиков отмечает 20-й юбилейный профессиональный праздник. Поскольку без профессиональной оценки при операциях с имуществом не обойтись, в течение всего времени российских рыночных реформ оценщики выступали арбитрами между разными сторонами сделки. Как оценщики пережили это время? Какие уроки вынесли? Что происходит на этом рынке сегодня?

Оценочные организации в нашей стране появились и развивались вместе с рыночными отношениями. Сегодня рынок оценки находится на очередном витке своего развития. Его состояние является показателем цивилизованности и прозрачности всей российской экономики. Переход его на саморегулирование с 1 января 2008 года способствовал не только росту деловой культуры оценщиков и потребителей их услуг, но и повышению ответственности членов саморегулируемых организаций (далее по тексту — СРО) оценщиков за качество своего труда. Однако вопрос, как измерить это качество и что делать, если заказчик оценки ею недоволен, часто остается открытым...

Оценка-2016

Сколько бы лет ни было оценке, в ней изначально заложен конфликт интересов сторон. При проведении оценки профессиональный оценщик руководствуется сложившейся на данном рынке рыночной конъюнктурой и федеральными стандартами оценки. Например, продавец имущества заинтересован в его максимальной стоимости, а покупатель — наоборот. Мнения различных сторон по поводу стоимости одного и того же объекта могут не совпадать. Именно это делает оценку столь сложной и необходимой...

«Наверное, в России нет ни одной профессии, которая бы так быстро возникла и так бурно развивалась, как профессия оценщика, — констатирует признанный европейский оценщик TEGoVA, председатель Новосибирского регионального отделения РОО Вера Вольнова. — За 20 лет мы прошли несколько этапов оценки: период становления — 1993-1998 гг.; время, когда оценщики работали только по лицензии — 1998-2008 гг.; саморегулирование — с 2008 г. по настоящее время».

«Все эти годы оценщики работали в постоянно изменяющихся условиях, т. к. менялись требования и рынка, и государства, — отмечает евросертифицированный оценщик недвижимости, сертифицированный РОО оценщик недвижимости, руководитель «Экспертной группы «Лебедев и партнеры» Валерий Лебедев. — Поскольку деятельность оценщиков зачастую затрагивает государственные интересы, государство всегда стремилось контролировать и регулировать эту деятельность.

И сегодня, несмотря на полную самодостаточность института саморегулирования, в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» каждый год вносятся поправки, а стандарты оценки разрабатывает Министерство экономического развития РФ. При этом и чиновники Минэкономразвития РФ, и депутаты, принимающие поправки к Закону «Об оценочной деятельности», не вполне четко себе представляют ту деятельность, которую пытаются регулировать. Но регулируют, не считаясь с мнением профессионального оценочного сообщества.

Несмотря на все эти процессы, профессия оценщика состоялась. Услуги оценки имущества востребованы при определении стоимости частного, государственного или муниципального имущества, возникновении различных имущественных споров, изъятии имущества для госнужд, при кредитовании, налоговых спорах и т. д. Словом, везде, где необходимо установить или подтвердить стоимость каких-либо объектов.

«Оценка помогает прежде всего установить стоимость объектов с учетом их преимуществ и недостатков, — вступает в дискуссию директор ООО «Сибирь Консалтинг» Евгений Сочиенко. — Каждый объект оценки имеет свои индивидуальные характеристики, в совокупности влияющие на цену потенциальной сделки. Зачастую грамотно выполненная оценка позволяет «открыть глаза» на инвестиционную привлекательность (или уникальность) или, наоборот, на низкую ликвидность объекта».

«У собственника, как правило, завышенные ожидания от инвестиционной привлекательности своего имущества. У покупателя — наоборот. Однако грамотный оценщик не «играет в одни ворота». Он призван выступать в роли независимого арбитра, который обоснованно определит стоимость объекта оценки, чтобы результат оценки был понятен и приемлем обеим сторонам», — отмечает Вера Вольнова.

«Чтобы в полной мере оценить качество отчета об оценке, нужно знать не только методологию оценки, но и ориентироваться в данном рынке, — дополняет Валерий Лебедев. — Рыночная стоимость, определенная оценщиком, не является гарантией сделки именно по этой цене, она является наиболее вероятной ценой продажи (покупки) данного имущества, но в реальности фактическая цена сделки может существенно отличаться от рассчитанной, потому что только собственник принимает решение, по какой цене продать свое имущество.

Однако заказчику стоит уточнить у исполнителя, какой уровень погрешности принят в отношении цены его объекта. Включение в отчет информации об уровне неопределенности, присущей итоговой оценке, поможет лицу, принимающему решение о купле или продаже, повысить эффективность своих решений.

В настоящее время в стране сложились сложные условия для профессиональной деятельности оценщика. Ему по роду своей деятельности необходимо не только производить расчеты рыночной стоимости имущества именно на настоящий момент, но и строить прогнозы о размере арендных ставок и уровнях цен продаж объектов недвижимости, о развитии бизнеса, стоимости машин и оборудования».

«Действие отчета по оценке имущества по закону установлено в течение шести месяцев, однако кто поручится, что через несколько месяцев рассчитанная нами стоимость будет соответствовать действительности?» — вопрошает Евгений Сочиенко.

СРО и контроль за качеством работ

Саморегулируемые организации оценщиков призваны осуществлять контроль за качеством работ своих членов и заниматься экспертизой отчетов по оценке. Насколько они справляются с этими функциями?

По словам Веры Вольновой, «Российское общество оценщиков» в соответствии с требованиями законодательства проводит плановые и внеплановые проверки работы своих членов. Но главное в работе СРО — не проверка, а помощь оценщикам в повышении квалификации, улучшении качества отчетов об оценке. Это и обучающие семинары на актуальные темы, и круглые столы, на которых опытные оценщики делятся методиками и дают практические советы. Если эта работа поставлена, никакая проверка не страшна!»

«СРО оценщиков регулярно (не реже одного раза в три года) проводят плановые проверки своих членов, — уточняет Валерий Лебедев. — Для этого СРО запрашивает на проверку какой-либо отчет из числа выполненных оценщиком за отчетный период. Если такой отчет не проходит проверку, оценщику выносится предписание по устранению недостатков с последующим контролем со стороны СРО.

В случае поступления в СРО жалоб на оценщика со стороны потребителей СРО инициирует внеплановую проверку отчета, послужившего основанием для жалобы. Если изложенные в жалобе факты подтверждаются, оценщик привлекается к дисциплинарной ответственности: от предупреждения до штрафа и приостановки права подписи».

Одним из способов проверки достоверности отчета об оценке всегда была его экспертиза. «Оценка любого объекта производится не для того, чтобы просто узнать, сколько стоит тот или иной объект, — поясняет Евгений Сочиенко. — Она необходима в т. ч. для совершения сделки с имуществом. Как и любая услуга, услуга по оценке может быть более или менее качественной. Решение, принятое заказчиком оценки на основании некачественной услуги, может повлечь за собой финансовые потери».

«Для того чтобы проверить услугу по оценке на качество, существует процедура экспертизы отчета об оценке, которую выполняют высококвалифицированные эксперты, получившие соответствующий статус от своей саморегулируемой организации, — говорит Валерий Лебедев. — Экспертиза отчетов об оценке призвана ответить на вопрос: «Насколько отчет, составленный оценщиком, соответствует стандартам оценки и достоверна ли стоимость объекта оценки, рассчитанная оценщиком?»

«То, что последние изменения законодательства об оценочной деятельности отменили обязательность проведения экспертизы отчетов, в том числе и по кадастровой оценке, — очень печально, — сетует Вера Вольнова. — Таким образом, упразднен дополнительный этап проверки отчета об оценке, что может негативно сказаться на качестве».

Значимость работы оценщиков и их ответственность

«К сожалению, значимость работы оценщиков дискредитируется неопытностью и некомпетентностью большого количества начинающих оценщиков, готовых выполнить любую работу за любые деньги, — отмечает Валерий Лебедев. — Чтобы выжить, многие маленькие оценочные фирмы готовы работать, что называется, «за еду». Свою лепту в это вносит и несовершенство законодательства в сфере закупок, согласно которому единственный критерий выбора исполнителя услуг по оценке — наименьшая цена.

И потребитель, и государство должны понимать, что снижение цены возможно только за счет экономии на качестве. Тем не менее при снижении уровня оплаты оценочных услуг законодательство регулярно ужесточает требования к качеству услуг оценщиков.

Теперь о конфликтных ситуациях. Несогласие заказчика с результатами оценки не всегда означает, что оценщик выполнил свою работу некачественно. Нередко заказчики оценки хотят добиться от оценщиков не объективного, а желаемого результата. Поэтому возражения заказчика по поводу «некорректных» результатов оценки должны быть мотивированы.

В любом случае заказчик оценки вправе обратиться с СРО, в которой состоит оценщик, и заказать экспертизу отчета об оценке. При этом оспаривать результаты оценки может не любой пользователь отчета, а только тот, чьи законные права и интересы затронуты. А за экспертизу отчета в СРО придется заплатить. Расценки на проведение экспертизы отчетов устанавливаются каждой СРО самостоятельно».

«Нужно уточнить, что значит «несогласие» с результатами оценки, — подтверждает Вера Вольнова. — Случается, заказчик заблуждается по поводу неких характеристик своего имущества, считая, что они увеличивают стоимость объекта, хотя в реальности все совсем наоборот. В случае, когда представления собственника не соответствуют ситуации на рынке, и может возникнуть «несогласие», даже если отчет об оценке выполнен по всем канонам и правилам.

Возможно, оценщик действительно допустил ошибку, которая повлекла за собой искажение стоимости объекта оценки... Однако установить, соответствует ли результат оценки рыночной стоимости, может только опытный оценщик-эксперт. В Новосибирском региональном отделении РОО действует Экспертно-консультационный комитет, члены которого (эксперты, входящие в Экспертный совет РОО и сдавшие соответствующий квалификационный экзамен) всегда готовы оказать методическую поддержку и провести квалифицированную проверку отчета об оценке».

Стереотипы и заблуждения

Оценка — сложная многогранная профессиональная деятельность, находящаяся на стыке различных профессий и рынков. Немудрено, что заказчики часто имеют о ней и ее результатах весьма упрощенное представление.

«Случается, заказчик просит оценщика сообщить ему ориентировочную стоимость объекта сразу после осмотра, — приводит пример Валерий Лебедев. — Оценка — это аналитика, разбавленная финансовой математикой. Именно благодаря аналитической и математической составляющим отчет об оценке является документом доказательственного назначения».

«Другим заблуждением является убеждение, что диплом оценщика позволяет специалисту выполнять работу по оценке любой сложности. Поэтому можно выбрать оценщика по критерию наименьшей цены услуг. В реальности на качество работ непосредственно влияют квалификация и опыт работы специалиста», — продолжает Евгений Сочиенко.

«Очень сложно однозначно сказать о каком-то результате проведенной оценки, что он «правильный», — комментирует Вера Вольнова. — Оценка — это прогноз в заданных условиях. Какие условия, ограничения, задачи и цели поставлены перед оценщиком — в таких рамках он и работает. Порой заказчик не может правильно обозначить, где будут использоваться результаты оценки, для чего выполняется отчет, какие допущения необходимо учесть при расчетах стоимости. Опытный оценщик обязательно разберется в ситуации, придет на помощь заказчику и если необходимо, проведет некий ликбез на тему оценки. Заказчик сразу поймет, насколько высока квалификация оценщика, как он ориентируется в тонкостях профессии и насколько качественно сможет оказать услугу...»

Процедуры и стоимость работ

Общепринятая процедура оценки включает в себя первоначальное консультирование заказчика, заключение официального договора на оказание услуг и ряд других обязательных шагов:

- составление задания на оценку;
- осмотр объекта оценки и составление акта осмотра;
- сбор данных, необходимых для оценки объекта;
- сбор данных о продажах и аренде аналогичных объектов на рынке;
- применение трех общепринятых подходов при определении рыночной стоимости объекта оценки;
- составление развернутого письменного отчета.

Как отмечает Валерий Лебедев, «стоимость профессиональной оценки определяется трудозатратами специалиста. Между вознаграждением, на которое претендует оценщик, и его знаниями, умениями и опытом, как правило, прямая связь. Опытный оценщик знает себе цену и дорожит репутацией. Качественная работа не может стоить дешево. Цены на услуги по оценке давно сложились, поэтому лучше ориентироваться на прайс-листы известных компаний, которые работают в области оценки много лет. Но бояться этого не надо. В оценочном бизнесе очень высокая конкуренция, поэтому ценник у крупных фирм не завышенный, соответствующий опыту специалистов и сложности решаемых задач».

«И, конечно же, в крупной оценочной организации больше опытных оценщиков, — убежден Евгений Сочиенко. — В нашей профессии опыт и профессионализм обычно идут рука об руку».

Поздравления ко Дню оценщика

«Поздравляю всех своих коллег с 20-летием Дня оценщика. Желаю всем больших достижений в труде, основанных на высоком профессионализме», — говорит Валерий Лебедев.

«Уважаемые коллеги! Поздравляю всех с Днем оценщика! Пусть у всех вас будет много интересной работы и крупных заказов!» — продолжает Евгений Сочиенко.

«Профессиональный праздник — повод вспомнить, какая у нас разноплановая специальность, — завершает Вера Вольнова. — Люди, пришедшие в оценку 20 лет назад, сегодня возглавляют оценочные компании, работают ведущими специалистами и консультантами в крупных организациях, ведут активную преподавательскую деятельность, разрабатывают новые методики оценки...

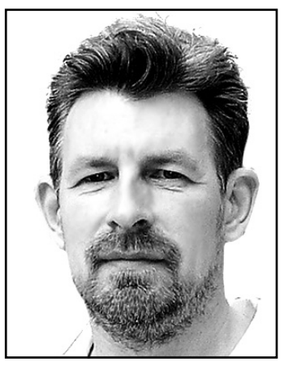
От имени Новосибирского отделения РОО сердечно поздравляю коллег с Днем оценщика! Желаю никогда не останавливаться на достигнутом и смотреть только вперед, в будущее!»

Дмитрий КАРАСЕВ, «Новая Сибирь»

ЭКСПЕРТЫ

Председатель Новосибирского регионального отделения РОО Вера Вольнова

Директор ООО «Сибирь Консалтинг» Евгений Сочиенко



Руководитель экспертной группы «Лебедев и партнеры» Валерий Лебедев

Мнения различных сторон по поводу стоимости одного и того же объекта могут не совпадать. Именно это делает оценку столь сложной и необходимой...

Конкурс «Золотой медведь» организован НРО ВПП «Единая Россия» и редакцией газеты «Новая Сибирь»

НОВАЯ СИБИРЬ | КОНКУРС «ЗОЛОТОЙ МЕДВЕДЬ» | ЕДИНАЯ РОССИЯ

ООО «Альбион–С»

Новосибирская область накапливает в год не менее 10 тыс. тонн изношенных шин, из них утилизируется и перерабатывается менее половины. У нас есть несколько предприятий, которые их могут перерабатывать. Самое крупное — компания «Альбион-С». Ежегодно она перерабатывает 2,5 тыс. тонн колес. Исходя из возможностей предприятия, эту цифру можно удвоить. Шины — это ценнейшее вторичное сырье с очень широкой областью применения. Например, для компании «Альбион-С» одним из основных видов продукции является тротуарная плитка.

Компания «Исток — Сибирские пуховые товары»

Компания, которая первой зашла на рынок переработки пухо-перового сырья и до сих пор прочно удерживает лидирующие позиции в России по объемам заготовки и переработки сырья, — это «Исток — Сибирские пуховые товары». Компания осуществляет полный цикл работ — от сбора сырья до производства высокотехнологичной продукции. В настоящее время ассортимент продукции предприятия «Исток — Сибирские пуховые товары» насчитывает более ста наименований изделий из пуха. Подобным «размахом» не может похвастаться ни одна аналогичная компания. Даже зарубежная.

НООО «АРСП»

Новосибирская областная общественная организация «Ассоциация руководителей сельскохозяйственных предприятий» была создана в августе 2011-го. Сегодня в работе АРСП участвуют уже порядка трехсот хозяйств. Очевидно то, что голосу одного фермера, даже одного крупного агропромпредприятия легко затеряться, его не услышат. Ассоциация — это уже это не отдельные голоса, а общее взвешенное консолидированное мнение всех новосибирских крестьян. О нем можно говорить и в хорошем смысле слова лоббировать на всех уровнях власти.

ПОДРОБНОСТИ О КОНКУРСЕ НА САЙТЕ: WWW.NEWSIB.NET И ПО ТЕЛЕФОНУ: 240-89-80.

В конкурсе уже приняли участие более 100 предприятий, организаций и муниципальных образования Новосибирской области. Конкурс продолжается.